

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.1

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN
DEL AVANCE
JUNIO 2018

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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

MEMORIA DE ORDENACIÓN

JUNIO 2018

ÍNDICE

Í0 PRESENTACIÓN 7

1 INTRODUCCIÓN 1

1.1 ANTECEDENTES 1

1.1.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991 1

1.1.2 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES. 1

1.1.3 MODIFICACIONES. 1

1.1.4 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. 2

1.1.5 EL INTENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL ENTRE 2004 Y 2010. 2

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL 3

1.2.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA. 3

1.2.2 INTERÉS PÚBLICO 4

1.3 CONTENIDO. 4

1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 4

1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA. 6

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL. 9

2.1 CRITERIOS. 9

2.1.1 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO. 9

2.1.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD. 10

2.1.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO. 12

2.1.4 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA 12

2.1.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 14

2.1.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO. 15

2.2 OBJETIVOS PRIORITARIOS. 16

2.2.1 OBJETIVOS GENERALES. 16

2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 17

2.2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO 18

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 21

3.1 LA PROPUESTA GENERAL. 21

3.1.1 INTRODUCCIÓN. 21

3.1.2 CONDICIONANTES. 21

3.1.3 MODELO GLOBAL. 21

3.2 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES. 22

3.2.1 ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS. 22

3.2.2 ALTERNATIVA 1. 24

3.2.3 ALTERNATIVA 2. 27

3.2.4 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS. 29

3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. 29

3.3.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO. 29

3.3.2 LOS ENSANCHES HISTÓRICOS. 30

3.3.3 LA PLAZA NUEVA. 30
3.3.4 LA CIUDAD JARDÍN. 32
3.3.5 LA ANTIGUA UG-10. 32
3.3.6 LA URBANIZACIÓN EL PINAR. 32
3.3.7 LA AVENIDA DE MADRID. 32
3.3.8 EL SECTOR SAU-1 DE LAS NNSS. 33
3.3.9 URBANIZACIÓN LAS ROTURAS 33
3.3.10 LAS COLONIAS DE SAN LÁZARO Y LAS HERAS. 33
3.3.11 VIVIENDAS EN HILERA EN PASEO DEL RÍO LOZOYA Nº 51 33
3.3.12 TRATAMIENTO DE LAS ANTIGUAS UNIDADES DE GESTIÓN DE LAS NNSS DE 1991. 34
3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 36
3.4.1 EL SUELO APTO PARA URBANZIAR DE LAS NNSS-1991 36
3.4.2 LOS NUEVOS SECTORES 39
3.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 40
3.5.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN - PROTEGIDO. 40
3.5.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN - PRESERVADO 47
3.5.3 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES 47
3.6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 49
3.6.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA 49
3.6.2 PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 50
3.6.3 EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL 51
3.6.4 MARCO LEGAL 51
3.6.5 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN. 52
3.6.6 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO. 53
3.6.7 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS. 53
3.6.8 REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 55
3.6.9 CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN 55
3.7 TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS 59
3.7.1 DESCRIPCIÓN 59
3.7.2 TRATAMIENTO 60
3.7.3 PROBLEMÁTICA DE LA CAÑADA REAL DE VELAYOS 61
3.8 TRÁFICO Y MOVILIDAD 64
3.8.1 TRÁFICO RODADO 64
3.8.2 TRANSPORTE PÚBLICO 67
3.8.3 APARCAMIENTOS 69
3.9 ASPECTOS CUANTITATIVOS 69
3.9.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL 69
3.9.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS 71

4 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES. 73
4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 73
4.1.1 DEFINICIÓN. 73
4.1.2 SUELO URBANO. 73
4.1.3 SUELO URBANIZABLE. 73
4.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 74

4.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO. 75
4.2.1 DEFINICIÓN. 75
4.2.2 CÁLCULO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD. 76
4.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 80
4.3.1 DEFINICIÓN 80
4.3.2 DETERMINACIONES 80
4.3.3 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 81
4.3.4 GESTIÓN DEL SUELO 81
4.3.5 CONDICIONES TEMPORALES 81
4.4 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE 81
4.4.1 DEFINICIÓN. 81
4.4.2 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO. 82
4.4.3 DETERMINACIONES. 82
4.4.4 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA 83
4.4.5 GESTIÓN DEL SUELO 83
4.4.6 CONDICIONES TEMPORALES. 83
4.4.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL 84
4.5 REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES 84
4.5.1 ASPECTOS GENERALES. 84
4.5.2 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA. 85
4.5.3 RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 86
4.5.4 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES. 87
4.5.5 RED DE INFRAESTRUCTURAS 89
4.5.6 RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS. 89
4.5.7 REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS. 89
4.5.8 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES. 90
4.6 USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE 91
4.6.1 USOS GLOBALES 91
4.6.2 VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA 92
4.6.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. 92
4.7 USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 93
4.7.1 DETERMINACIONES. 93
4.7.2 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 93
4.7.3 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 93
4.7.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 93

5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 95
5.1 INSTRUMENTOS 95
5.2 CONFORMACIÓN ESPACIAL. 95
5.2.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. 95
5.2.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES 95
5.3 USOS PORMENORIZADOS 96
5.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 96
5.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD. 96
5.4 ZONAS DE ORDENANZA. 96
5.4.1 DEFINICIÓN 96
5.4.2 DETERMINACIONES. 97
5.5 REDES PÚBLICAS LOCALES. 97

5.5.1 DETERMINACIÓN. 97
5.5.2 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN. 98
5.6 OTRAS DETERMINACIONES. 98
5.6.1 DETERMINACIONES NORMATIVAS. 98
5.6.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN. 98

6 INFRAESTRUCTURAS. 99
6.1 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO. 99
6.1.1 DESCRIPCIÓN DE LA RED 99
6.1.2 PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA. 101
6.1.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS. 105
6.1.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS 105
6.2 SISTEMA DE SANEAMIENTO. 105
6.2.1 ESTADO ACTUAL 105
6.2.2 RED PROYECTADA 110
6.2.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS. 111
6.2.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS 111
6.3 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS 112
6.3.1 GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO. 112
6.3.2 EL NUEVO MODELO DE GESTIÓN DE RESIDUOS 117
6.4 LIMPIEZA VIARIA 126
6.5 ENERGÍA 126

7 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO 127
7.1 INTRODUCCIÓN 127
7.1.1 ALCANCE 127
7.1.2 MARCO LEGAL 127
7.2 VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO 128
7.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS 128
7.2.2 CONCEPTOS 129
7.2.3 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO. 129
7.2.4 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO. 130
7.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL 131
7.4 VALORACIÓN RESPECTO A LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA 132
7.5 VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL 132

8 RESUMEN EJECUTIVO 135
8.1 MARCO NORMATIVO 135
8.2 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR 137
8.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS 139

9 PLANOS DE ORDENACIÓN. 141

0 PRESENTACIÓN

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

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

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

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecto.

Madrid, junio de 2018.

Jesús Mª Rueda Colinas. Arquitecto.

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1991

El planeamiento general vigente en la actualidad en el municipio de Buitrago del Lozoya son las Normas Subsidiarias aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 17 de mayo de 1991, publicado en el BOCM de 16 de junio de 1991 y BOE de 20 de julio del mismo año.

Esta aprobación fue recurrida por el Ayuntamiento en vía contencioso-administrativa por no haberse publicado en su integridad (tan sólo se publicó anuncio del acuerdo). En Diciembre de 1995 se dicta sentencia favorable a las tesis del Ayuntamiento, declarándose ineficaces estas Normas entre tanto no se procediera a su publicación completa. La Comunidad de Madrid procedió a subsanar tal circunstancia con la publicación íntegra de la normativa en el BOCM de 22 de junio de 1996, momento en el cual empezaron a considerarse plenamente en vigor.

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

1.1.2 CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES.

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

1.1.3 MODIFICACIONES.

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

1. Modificación Puntual nº 1 “El Pinar”, que tenía por objeto: cambiar a uso residencial unos suelos calificados como Parque Urbano y compensar en otro lugar.

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

3. Modificación Puntual nº 5, de octubre de 2012; afecta a la Normativa, adaptando a la legislación actual determinaciones sobre licencias, CTE, cota de referencia para la medición de alturas, regulación del aprovechamiento bajo cubierta y otros aspectos puntuales.

4. Modificación Puntual nº 6, octubre de 2012. La modificación plantea una nueva ordenación para distintos ámbitos. Dichas ordenaciones serán incorporadas al nuevo Plan General. Se distinguen tres grupos:

    - Modificación sobre Unidades de Gestión (UG) de las NNSS-91. Destaca la Ordenación Pormenorizada de la UG-8.

- Parcelas aisladas en Suelo Urbano.
- Parcela nº 34 de la Urbanización Pinar de Buitrago. Incorporación al suelo urbano por estar incluida en el ámbito de un instrumento previo a las NNSS-91.

5. Modificación Puntual nº 7. Determinaciones de gestión en la urbanización Las Roturas.

1.1.4 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

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

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

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

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

1.1.5.1 TRAMITACIÓN

El 11 de marzo de 2004 el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya contrató los trabajos de redacción de un nuevo Plan General, que llegó a cubrir un recorrido de tramitación importante. Su tramitación se interrumpiría en 2009 al desistir el Ayuntamiento, por no conseguir un entendimiento con la administración forestal en relación con el tratamiento de la zona industrial (SAU-3 de las NNSS-1991), cuestión de vital importancia para el municipio; así como por las dificultades para obtener un pronunciamiento del órgano competente en materia de patrimonio cultural.

En los siguientes epígrafes se describen las fases alcanzadas dentro de aquel procedimiento.

1.1.5.2 AVANCE DE PLANEAMIENTO.

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

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

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

1.1.5.3 APROBACIÓN INICIAL.

Transcurridos los tres meses de plazo que establecía el artículo 21-c de la Ley 2/2002 para emisión del IPAA definitivo, sin que éste se hubiera emitido, el Ayuntamiento continuó la tramitación acordando la Aprobación Inicial en sesión plenaria de 20 de abril de 2006 y

abriendo el período de exposición pública del documento; que se inició con la publicación de anuncio en el BOCM de 15 de mayo de 2006 y concluyó el 17 de julio siguiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

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

1. Necesidad de establecer un nuevo instrumento de ordenación en el municipio acorde con las necesidades de la población, evitando la consolidación de expectativas especulativas y orientando la dinámica urbanística hacia un modelo sostenible, basado en actuaciones acordes con la singularidad de la dinámica local.

2. Las dudas sobre el régimen urbanístico aplicable entre 1991 y 1996, derivadas de la demora en la resolución del contencioso entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid, está en el origen de algunas actuaciones que, al amparo del planeamiento anterior a las Normas de 1991, hicieron inviable la materialización posterior de las previsiones de estas. En particular, abundan estas situaciones en las Unidades de Gestión en Suelo Urbano y en la aplicación de las condiciones de altura máxima de las ordenanzas de edificación.

3. Urge revisar el planeamiento para recoger estas actuaciones dentro de la ordenación, solucionando las posibles disfunciones que hayan podido generarse.

4. La necesidad de incorporar al esquema global del plan las distintas modificaciones que se han ido produciendo a lo largo del período de vigencia de las Normas.

5. La existencia de un inicio de Plan General que ya contaba con informes sectoriales y la definición de un modelo que, adaptándose a las circunstancias actuales, es válido en sus planteamientos.

6. La necesidad de abordar la problemática del régimen normativo para el Conjunto Histórico, conforme a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

7. La conveniencia de desarrollar un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con el fin de integrar en el planeamiento la variable ambiental como elemento clave en un espacio territorial tan complejo y delicado como la Sierra Norte, donde se enclava Buitrago del Lozoya.

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

1.2.2 INTERÉS PÚBLICO

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

1.3 CONTENIDO.

1.3.1 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

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

1. **Documentación Informativa**: Donde se recoge la información relevante para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal. Sirve de soporte para la formulación de las determinaciones del Plan General y la adopción del modelo territorial que define. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen a su vez en:

    a. Memoria Informativa.

    b. Planos de Información.

2. **Documentación Ambiental**, conforme a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental. A los efectos de someter el Plan General al procedimiento de Evaluación Ambiental

Estratégica (EAE) por procedimiento ordinario, los documentos ambientales que deben redactarse son los siguientes:

a. **Documento Inicial Estratégico**, con los contenidos del art. 18.1 de la Ley 21/2013. Acompañará al Avance en la solicitud de inicio que debe remitirse al órgano ambiental para el inicio de la EAE.

b. **Estudio Ambiental Estratégico** con los contenidos del Anexo IV de la Ley 21/2013, completados con las indicaciones formuladas por el órgano ambiental en el Documento de Alcance que habrá de formular (art. 19 Ley 21/2013). Se someterá a información pública junto con el documento urbanístico tras la aprobación inicial. Posteriormente deberá ser objeto de las modificaciones que procedieran como consecuencia de los cambios que se vayan introduciendo en la tramitación, hasta la versión de la Propuesta Final de Plan, sobre la que el órgano ambiental dictará la Declaración Ambiental Estratégica (art. 25 Ley 21/2013). La documentación ambiental incorporará así mismo el Mapa de Riesgos Naturales requerido por el artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015).

3. Documentación Normativa.

a. **Memoria de Ordenación**, en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Entre sus contenidos incluirá:

   i. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:

      1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

      2. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

   ii. **Memoria de Impacto Normativo.**

   iii. **Memoria de Tramitación**, en la que se detallará tanto el proceso de proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.

b. **Estudio de Viabilidad**. Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

c. **Normativa Urbanística**: Recogerá las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:

i. Texto articulado.

ii. Fichero Normativo

d. Normativa sobre Patrimonio Cultural.

i. **Catálogo y Normativa de Protección**: Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

ii. **Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago**. Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo. Se integran dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada y de catalogación del Plan General.

e. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable**.

f. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:

i. Planos de Ordenación.

ii. Planos de Infraestructuras.

4. **Anexos sectoriales y ambientales**. En aplicación de distinta legislación concurrente, procederá la redacción de los siguientes estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental.

a. AS-1. Estudio hidrológico e hidráulico con delimitación de dominio público hidráulico y zonas inundables en período de retorno de 500, 100 y 10 años.

b. AS-2. Estudio acústico.

c. AS-3. Estudio de paisaje.

d. AS-4. Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).

e. AS-5. Estudio sobre tratamiento de residuos.

f. AS-6. Estudio de contaminación de suelos.

g. AS-7. Estudio de contaminación atmosférica.

h. AS-8. Estudio arqueológico.

1.3.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.

La presente memoria recoge los siguientes contenidos:

1. Introducción: Antecedentes y cuestiones generales.
2. Criterios y objetivos del Plan General.
3. Descripción de la propuesta.
4. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación estructurante.
5. Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

6. Descripción y justificación de las propuestas sobre infraestructuras.
7. Memoria de impacto normativo.
8. Resumen ejecutivo.
9. Listado de planos del Plan General.

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

2.1 CRITERIOS.

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

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

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

2.1.1 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.

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

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

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

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

inmigrante, de importancia cuantitativa en Buitrago y para la que se prevé un crecimiento importante en los próximos años.

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

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

Generación de espacios para servicios colectivos que permitan la solución de demandas básicas en el propio municipio, garantizando prioridad para aquellas que inciden en situaciones discriminatorias para grupos de edad o género y su incorporación en el mercado laboral, favoreciendo su autonomía. En este sentido los suelos destinados a escuelas infantiles, centros de día, centros asistenciales, alojamientos tutelados y centros de formación especial se plantean con prioridad sobre el resto.

La posición de los suelos destinados a estas dotaciones debe permitir su accesibilidad para la totalidad de grupos de población. El tamaño de los suelos precisos para resolver un desarrollo equilibrado será aquel que permita la versatilidad en la instalación de servicios colectivos adecuados. El Plan General tendrá que procurar una concentración de suelos para dotaciones y servicios que posibilite su funcionamiento en el tiempo, con cambio de tipologías de servicios en función de las demandas, a través de unas ordenanzas adecuadas y flexibles.

El complemento del objetivo anteriormente enunciado es el de generar diversificación en la oferta de vivienda, que pueda ofertar productos diversos a situaciones sociales y familiares diversas que en todo caso posibiliten la permanencia de los distintos miembros de grupos familiares en el propio municipio y favorezcan la autonomía de cada uno de los mismos, evitando en definitiva una expulsión de ciudadanos del término municipal, tanto entre los actualmente residentes como los que acuden al municipio en busca de mejores oportunidades de vida.

2.1.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación del Plan General, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad si hemos de dar cumplimiento al artículo 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que expresa los principios rectores y los fines de la ordenación urbanística; y en especial el epígrafe 2 b) que define que son fines de la ordenación urbanística "la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución."

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

En el horizonte previsto para el Plan General más de un 30 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor. Para el 70% restante podremos valorar, a partir de los análisis relativos a la movilidad en la Comunidad de Madrid y extrapolables al municipio de Buitrago, que solamente la mitad tendrá acceso a un automóvil en el caso de mantenerse las condiciones económicas favorables

actuales. Resulta por lo tanto oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía en los movimientos que hayan de desarrollarse en el término municipal, apoyando la instalación de servicios urbanos y equipamientos que no obliguen a realizar desplazamientos fuera del propio municipio para resolver las demandas diarias y ocasionales y que no exija el uso del automóvil en la mayor parte de los desplazamientos internos.

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

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

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

2.1.2.1 PARA EL MODELO DE DESARROLLO GLOBAL:

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

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

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

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

2.1.2.2 PARA EL DESARROLLO DE LOS NUEVOS ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN

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

La obligatoriedad de inclusión en los ámbitos de nuevos desarrollos (como condiciones de estructura para las ordenaciones futuras) de lugares que favorezcan la oferta de empleo, localizaciones no residenciales que contribuyan a minimizar los desplazamientos diarios residencia-trabajo para una parte de los residentes en el municipio y posibiliten una mayor autonomía de la totalidad de ellos.

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

2.1.2.3 PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO

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

Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes, con mantenimiento de la estructura catastral originaria potenciando la localización de usos que puedan generar nuevos empleos en el municipio aprovechando la estructura de servicios e infraestructuras existentes.

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

Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías de equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

2.1.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.

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

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

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

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

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

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

2.1.4 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

2.1.4.1 SOBRE LA CONFIGURACIÓN FAMILIAR

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

de 3-4 miembros. La variedad en la composición familiar de los hogares es característica del municipio.

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

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

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

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

2.1.4.2 SOBRE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

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

2.1.4.3 SOBRE LA ACCESIBILIDAD AL MERCADO DE VIVIENDA

Otro de los objetivos del planeamiento general en redacción es el de la gestión de la diversidad de tipologías de promoción de vivienda en el municipio. En este momento la vivienda que se oferta en el municipio es la promovida exclusivamente en régimen libre sin que existan ofertas de vivienda con protección pública (VPP). Por otra parte, en el momento actual tampoco existen promociones públicas tuteladas por ninguna de las administraciones territoriales, ni previsiones de actuación por parte de Ayuntamiento o administración competente en materia de vivienda, la Comunidad de Madrid. El alto precio que en este momento alcanzan los productos inmobiliarios junto con el mantenimiento de la tendencia al alza en los próximos años convierte en prácticamente inaccesible la vivienda para un porcentaje muy alto de los vecinos, convirtiendo la vivienda en Buitrago en un bien de inversión, alejado de las demandas propias del municipio.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que las familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler tan sólo alcanzan el 20,1 % del total. Esta

exigüidad de la oferta del alquiler reduce la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del Plan General será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

2.1.4.4 CONCLUSIONES

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

- La articulación de un modelo urbano que posibilite la promoción de vivienda con protección pública, en definitiva, vivienda a bajo coste, como parte de la oferta inmobiliaria en el término municipal, incorporando los regímenes tanto de propiedad como de alquiler.

- La incorporación de criterios de ordenación en ámbitos de nuevos desarrollos que favorezcan la diversidad de tipologías y tamaño de vivienda, con independencia del régimen de su promoción, que puedan generar oferta a la gran diversidad de grupos sociales existentes en el municipio, detectados en el proceso de análisis, sin dar prioridad a los monocultivos inmobiliarios relacionados con los bienes de inversión.

- La incorporación de criterios de ordenación que posibiliten la existencia de viviendas para grupos de población en situaciones de precariedad y coyuntura económica desfavorable en general, evitando la expulsión de población del municipio.

- La previsión de actuaciones residenciales destinadas al uso turístico, preferentemente a través de rehabilitación y recuperación de instalaciones existentes.

- La articulación de un modelo de gestión que permita al municipio hacer frente a los objetivos previstos bajo el soporte normativo que brinda la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

1. **SUELO URBANO**: Se clasificarán como tales los terrenos que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

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

   Dentro del suelo urbano habrán de diferenciarse dos categorías:

   a. Suelo urbano consolidado. Integrado por los solares que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

   b. Suelo urbano no consolidado. Integrado por la restante superficie de suelo urbanos y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de distribución equitativa de beneficios y cargas) (art. 20 régimen del suelo urbano no consolidado: sólo las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las

redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general). El Plan General establecerla los distintos Ámbitos de Actuación para el suelo urbano no consolidado.

2. **SUELO URBANIZABLE:** Se clasificarán como tales los suelos que el planeamiento general prevea la posibilidad de transformarse en suelo urbano, en las condiciones y los términos que determine el planeamiento y que a tales efectos se dividen en sectores.

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

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

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

3. **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. Se incluirán en esta clase de suelo:**

   a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

   b. Los terrenos sobre los que proceda preservar sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

2.1.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.

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

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

trata de un espacio perteneciente a una figura de protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

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

1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama (PORN Guadarrama - BOCM nº. 11, de 14 de enero de 2010).

2. Planes de Ordenación de Embalses (POE).

    a. Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo, Decreto 17/1994, de 24 de febrero, revisado mediante el Decreto 120/2002, de 5 de julio.

    b. El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de octubre de 1991, se aprobó en 1993. Revisado mediante el Decreto 119/2002, de 5 de julio.

3. Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte. Cuenta con Plan de Gestión aprobado mediante Decreto 103/2014, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

4. Hábitats inventariados.

5. Montes sometidos a régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes preservados).

6. Vías Pecuarias.

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

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

2.2 OBJETIVOS PRIORITARIOS.

2.2.1 OBJETIVOS GENERALES.

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

1. El Plan General se plantea un múltiple objetivo; el primero dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y el segundo, complementario, que potencie el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional, como parte integrante de un territorio de alto valor medioambiental, entendido no solo desde el punto de vista naturalístico si no como soporte de actividades.

2. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.

3. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías extensivas, de gran consumo territorial.

4. La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual y evitando la aparición de áreas dispersas de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local.

5. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos

6. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística. Esta protección se entiende complementaria a la reconocida y otorgada por la Comunidad de Madrid a los espacios que constituyen el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

7. La especialización de Buitrago del Lozoya como cabecera comarcal de la Sierra Norte y municipio de interés turístico, poniendo en valor sus principales activos:

8. Su peculiar conjunto histórico, como elemento clave para la generación de servicios de calidad relacionados con la hostelería, el turismo, etc.

9. La calidad de su paisaje circundante, elemento de atractivo para actividades de ocio y turismo.

10. La disponibilidad de suelo de titularidad municipal con condiciones de posición y accesibilidad óptimas para la creación de una zona de actividades al servicio del entorno comarcal.

2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

1. Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos.

2. Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.

3. La recuperación de espacios libres en el casco antiguo y sus extensiones dirigidos a la mejora del paisaje urbano y a la no ocupación de áreas de riesgo para la edificación.

4. La definición de una normativa específica en los suelos no urbanizables protegidos que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.

5. La definición de unas condiciones de ordenación específicas para el sistema de espacios libres que conforma la Cañada Real de San Lázaro a su paso por el municipio, como "eje verde" vertebrador de los distintos desarrollos urbanizables que conecte las distintas piezas entre sí y con el casco, con condiciones de recorrido naturalístico y peatonal paralelo a la conexión del viario rodado.

6. La ordenación de los suelos no urbanizables con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del Plan es la consideración e incorporación, tanto a

la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

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

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

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

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

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

1. El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:
    a. La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente
    b. El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social, a través de la creación de un patrimonio público de suelo municipal
    c. La calificación y gestión de nuevos sectores de suelo urbanizable
    d. La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía
    e. La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades.
2. Desarrollo parcial del suelo urbanizable industrial clasificado por las anteriores Normas Subsidiarias. Se trataría de fomentar una doble línea de actuación que procure nuevos lugares de empleo en sectores tradicionales y fomente nuevos espacios singulares oferta para la localización de ámbitos de empleo especializado, con los siguientes criterios:
    a. La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales

b. La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio

3. La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda, a saber:

   a. Vivienda a bajo coste, vivienda social, destinada a grupos de población con recursos económicos escasos

   b. Programas de vivienda con protección pública (VPP) con programas edificados diversos que permiten dar satisfacción a grupos de población en distintas situaciones familiares

   c. Vivienda transitoria, dirigida a personas o grupos en situación de coyuntura: jóvenes, mayores, inmigrantes

   d. Programas de vivienda pequeña, en régimen de venta o alquiler, dirigida a grupos sociales que podríamos llamar coyunturales, expectantes o en situación de expectativa de cambio. En todo caso responden a demandas de grupos familiares no tipificados, con importancia porcentual en el municipio.

4. La identificación de áreas de oportunidad para la actuación conjunta de la administración autonómica y municipal en materia de vivienda, con la consiguiente optimización de los recursos.

5. La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).

6. La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma, tanto en las determinaciones estructurantes desde el Plan General como en las normativas para la pormenorización en los planeamientos de desarrollo.

7. La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales:

8. La creación de espacios libres y áreas de aparcamiento en puntos cercanos al casco que permitan la mejora del ordenamiento viario, la especialización de viarios locales para tránsitos de coexistencia y la mejora ambiental en núcleo principal de municipio

9. La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas

10. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.

    a. Patrimonio edificado.

    b. Elementos en suelos no urbanizables.

    c. Patrimonio arbóreo urbano de especial interés

11. La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.

12. El establecimiento de una normativa específica sobre el BIC del Conjunto Histórico, en orden a excluir la sustitución o alteración indiscriminada de la edificación y los usos; previendo sobre este y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

13. La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos.

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 LA PROPUESTA GENERAL.

3.1.1 INTRODUCCIÓN.

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

3.1.2 CONDICIONANTES.

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

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

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

3.1.3 MODELO GLOBAL.

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

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

Se propone establecer como suelo urbanizable los terrenos ocupados por las instalaciones de Telefónica en la Carretera M-137, con el fin de habilitar una actuación de tipo dotacional y

terciario destinada a campus Corporativo y Docente de la Telefónica de España, conforme a una solicitud planteada por dicha entidad al Ayuntamiento. En todo caso, en esta actuación se excluirán expresamente los residenciales.

Con el fin de regularizar las instalaciones del Matadero Municipal, se propone establecer un sector urbanizable que acoja su parcela, con capacidad para una posible ampliación. Incorporará así mismo suelo municipal circundante, con el objeto de generar una pequeña área de actividad empresarial, que permita paliar la carencia de suelo para actividades artesanales e industriales de escala local que presenta Buitrago, incongruente con su carácter de cabecera comarcal de la Sierra Norte. Para esta clasificación será necesario desafectar los terrenos, incluidos en el Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramaría", permutándolos por otros de similares características en el entorno. La superficie permutada deberá ser por lo menos el doble de la desafectada.

3.2 EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.

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

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

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

3.2.1 ALTERNATIVA CERO. MANTENIMIENTO DE LAS ACTUALES NNSS.

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

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

3.2.1.1 DATOS GLOBALES

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

3.2.1.2 UNIDADES DE GESTIÓN EN SUELO URBANO.

	SUP. TOTAL (m²)	SUP. PARCELAS (m²)	Nº PARCELAS	TOTAL CESIONES (m²)	% CESIONES	VIARIO (m²)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (m²)	EQUIPAM. PÚBLICOS (m²)	PLAZOS
UG-1	2.020	1.420	10	600		600	0	0	4 años
UG-2	1.780	1.150	7	630		630	0	0	--
UG-3	2.174	1.824	10	370		370	0	0	--
UG-4	2.785	2.519	9	266		266	0	0	4 años
UG-5	3.140	1.820	12	1320		720	0	720	4 años
UG-6	1.350	354	2	996		666	330	0	--
UG-7	570	410	2	160		90	70	0	4 años
UG-8	3.065	2.753	5	312		312	0	0	8 años
UG-9	2.720	2.450	4	270		270	0	0	8 años
UG-10	10.720	0	0	0		0	0	0	4 años
UG-11	3.000	1.940	2	1.060		1.060	0	0	4 años
UG-12	8.400	5.290	8	3.110		3.110	0	0	--
UG-13	7.100	3.835	5	3.265		990	2.275	0	8 años
UG-14	2.250	1.892	3	358		308	50	0	4 años
UG-15	61.640	17.125	15	38.305		5.280	32.125	0	--
TOTAL	**112.714**	**44.782**	**94**	**51.022**		**14.672**	**34.850**	**720**	

3.2.1.3 SUELO APTO PARA URBANIZAR

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

	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE TOTAL (m²)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	PLAZO
SAU-1	Residencial	80.000	100	4 años
SAU-2	Residencial	90.000	100	8 años
SAU-3	Industrial	158.000	---	4 años
TOTAL		328.000	200	

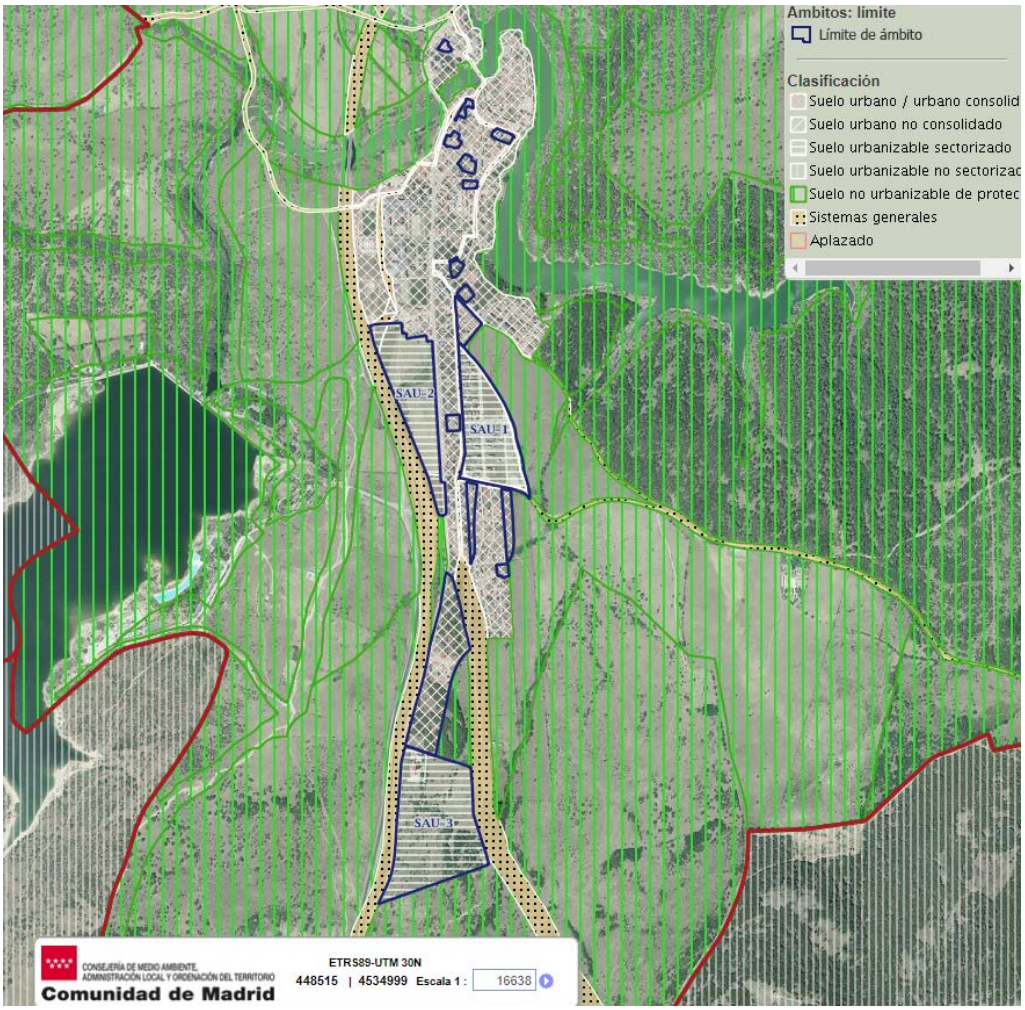


Figura 1. Alternativa 0. NNSS de Buitrago del Lozoya. 1991.
Fuente: http://www.madrid.org/cartografia/sitcm.

3.2.2 ALTERNATIVA 1.

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

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

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

3.2.2.1 DATOS GLOBALES

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

3.2.2.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

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

	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2s)	APROV. UNITARIO (u.a.²/m²)	ÍNDICE DE EDIFIC. MÁXIMA (m²c/m²s)	Nº MÁX.DE VIVIENDAS
S1	Miramontes	Residencial	86.435	0,35	0,28	172
S2	San Lázaro	Residencial	56.098	0,35	0,28	106
S3	Las Roturas	Residencial	309.782	0,35	0,28	585
S4	Las Cerradas	Residencial	163.445	0,35	0,28	309
S5	Pol. Ind. La Dehesa	Industrial	143.753	0,35	0,45	0
S6	El Mesón	Residencial	94.561	0,35	0,29	104
S7	Telefónica	Dotacional	303.924	0,35	0,30	0
		TOTAL	**1.157.998**	**0,35**	**0,31**	**1.276**

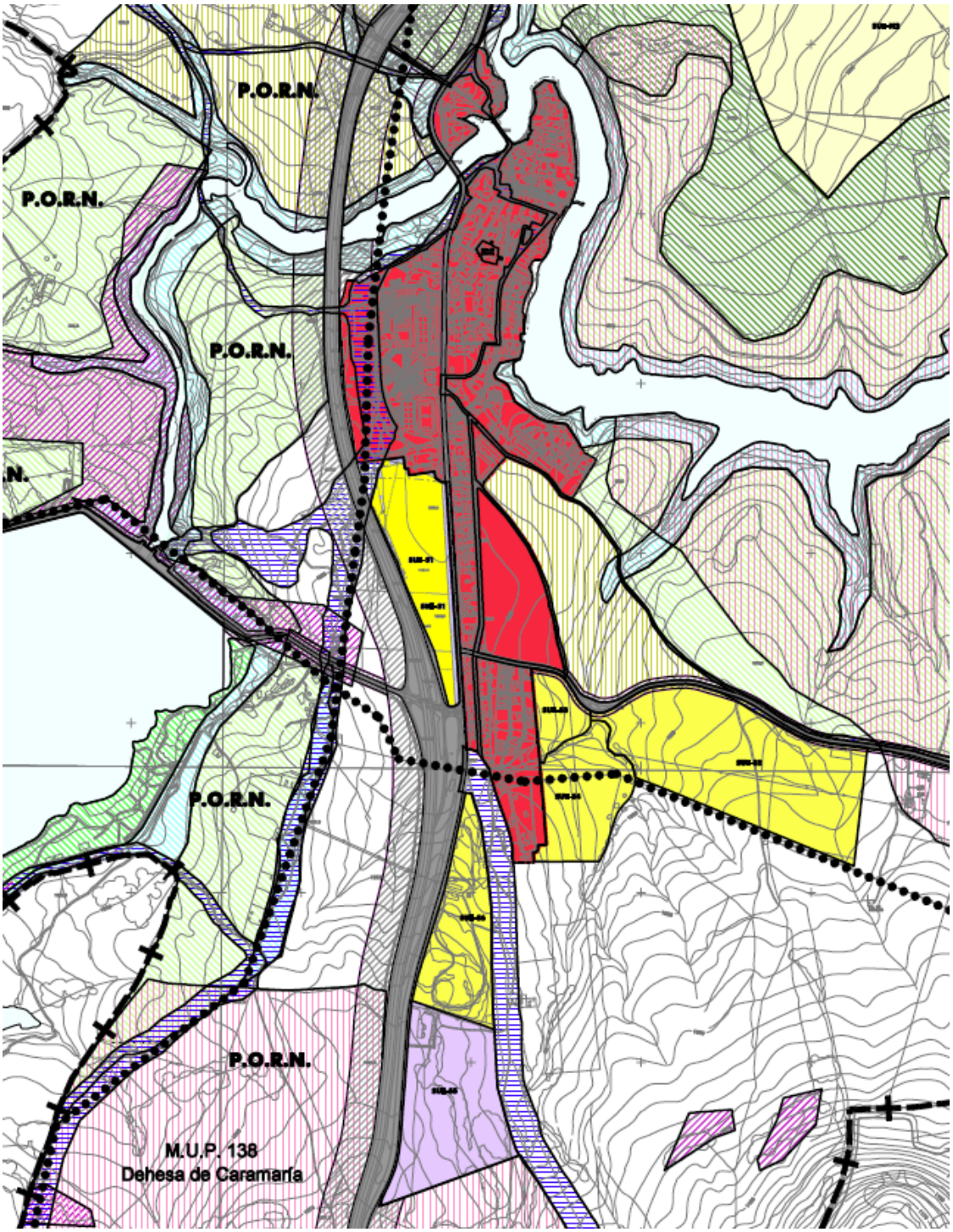


Figura 2. Alternativa 1.

3.2.3 ALTERNATIVA 2.

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

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

3.2.3.1 DATOS GLOBALES

SUELO URBANO	67,06 Has.
SUELO URBANIZABLE	33,09 Has.
SUELO NO URBANIZABLE	2.492,02 Has.
TOTAL TÉRMINO.	2.592,18 Has.

3.2.3.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

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

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

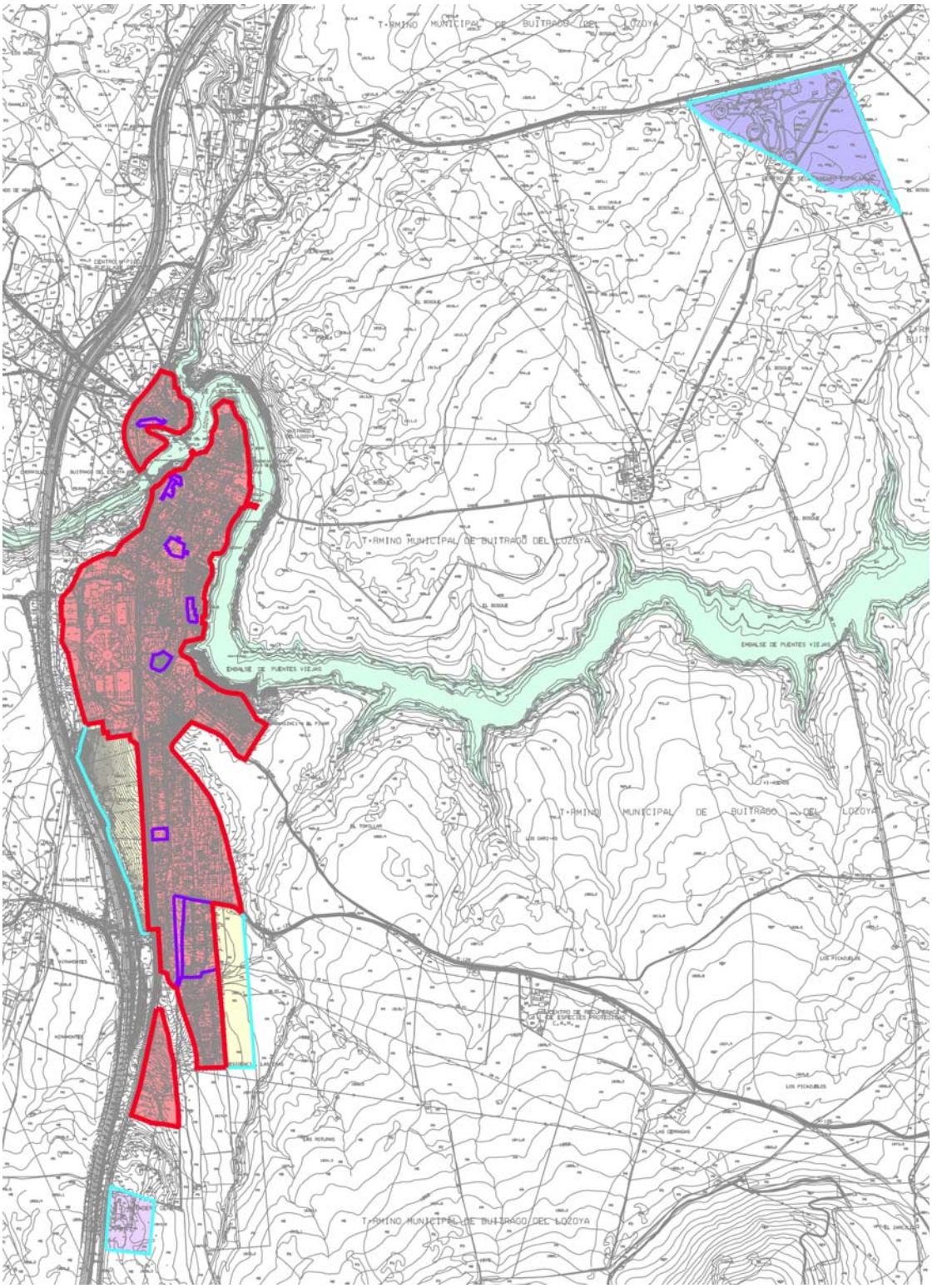


Figura 3. Alternativa 2.

3.2.4 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

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

1. Agotado el suelo urbanizable residencial del planeamiento vigente, surge la necesidad de generar una oferta de suelo de nuevo desarrollo para satisfacer tanto la demanda interna como la de nuevo cuño que plantea la transformación del carácter del municipio, de segunda residencia hacia residencia permanente.

2. La imperiosa necesidad de implantar equipamientos y dotaciones para dar servicio a una población inmigrante en aumento (ya alcanza el 22% de la población local), que obliga a la generación de nuevos desarrollos a los cuales vincular la obtención de redes públicas.

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

Así, el Avance del Plan General de 2018 desarrolla la alternativa 2; que actualiza respecto a la primera el dimensionado conforme a las necesidades reales y que goza de un mejor encaje en las afecciones sectoriales que concurren en el territorio municipal.

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

Todo ello configura esta alternativa 2 como la mejor expresión del modelo urbano objetivo en el municipio de Buitrago del Lozoya, de forma coherente con el diagnóstico y los criterios de inserción regional.

3.3 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

3.3.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO.

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

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

En concreto, se definen de forma individualizada para cada parcela las condiciones de aprovechamiento, determinadas en los Planos de Ordenación a través del señalamiento gráfico de las condiciones de ocupación y altura. De igual forma, se definen en la Ordenanza

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

Se observan los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

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

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

3.3.2 LOS ENSANCHES HISTÓRICOS.

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

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

3.3.3 LA PLAZA NUEVA.

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

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

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

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

Una vez desaparecido este edificio, el nuevo Plan General debe reconsiderar la ordenación de la unidad al objeto de encontrar una solución viable.

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

1. Conforme al artículo 14.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la clasificación urbanística de los terrenos debe ser necesariamente de Suelo Urbano

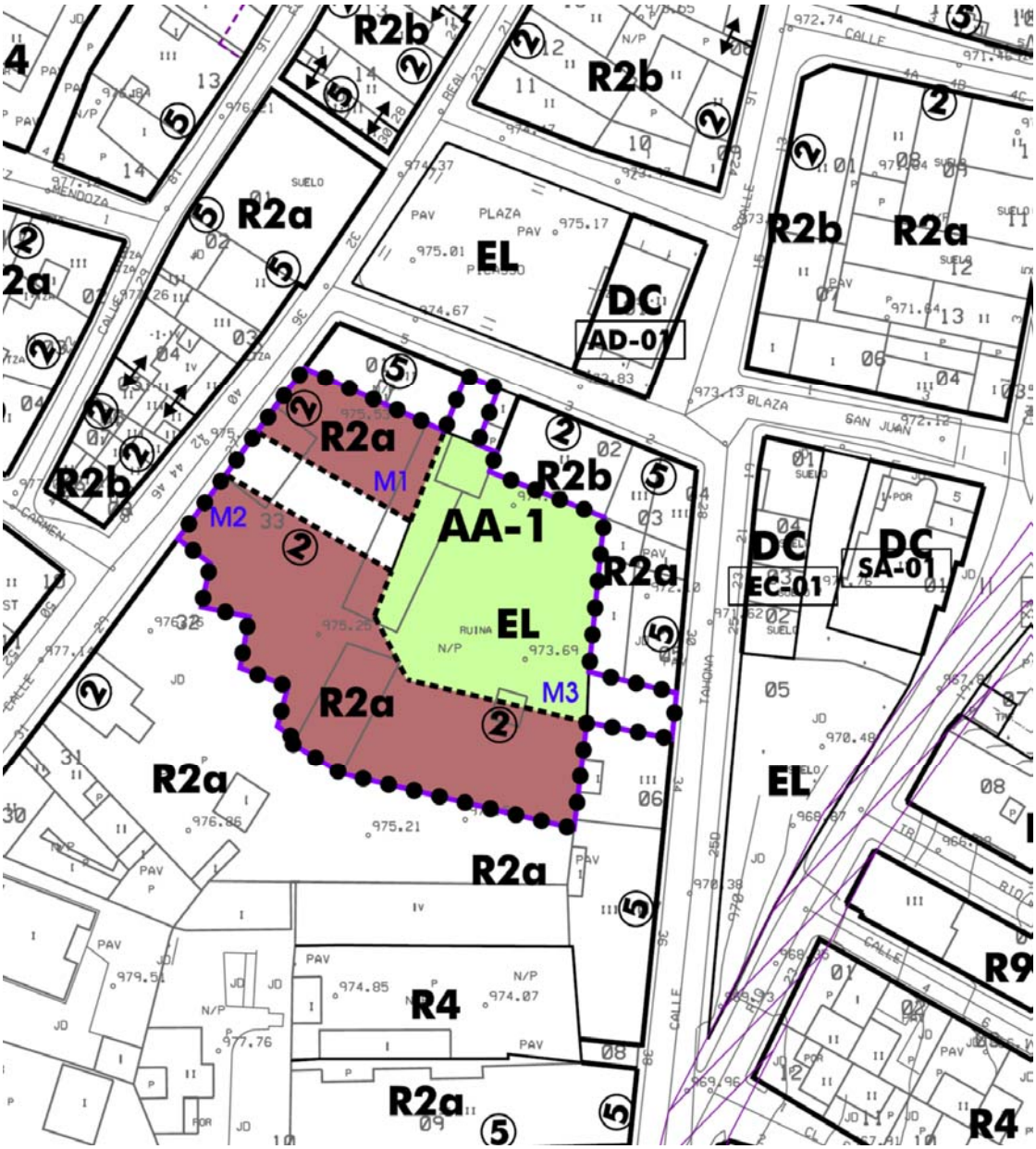
No Consolidado, ya que se trata de una operación de reforma interior y renovación urbana (plantea calles de nueva apertura), que además precisa de obras de urbanización en régimen de actuación integrada (cesión y urbanización de esos nuevos viales).

2. Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación también del artículo 36.6 de la Ley del Suelo de Madrid, dentro del ámbito habrán de cederse al Ayuntamiento 30 m² de suelo por cada 100 m² edificables, como viario y espacio libre público (redes locales).

3. Se planteará una estructura viaria que conecte el interior de la manzana con las calles circundantes a través de los suelos vacantes en los frentes a ambas calles.

4. El espacio libre público legalmente exigido se plantea como una plaza interior con un aparcamiento público subterráneo, que contribuya a paliar el déficit de este tipo de dotación en el casco.

5. La altura máxima de edificación será de dos plantas, excepto en el edificio que se adose al existente en la esquina de Calle Real con Plaza Picasso; donde será de 3 plantas, al objeto de ocultar el volumen y la medianera del edificio existente.



3.3.4 LA CIUDAD JARDÍN.

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

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

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

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

3.3.5 LA ANTIGUA UG-10.

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

3.3.6 LA URBANIZACIÓN EL PINAR.

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

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

3.3.7 LA AVENIDA DE MADRID.

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

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

3.3.8 EL SECTOR SAU-1 DE LAS NNSS.

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

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

3.3.9 URBANIZACIÓN LAS ROTURAS

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

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

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

3.3.10 LAS COLONIAS DE SAN LÁZARO Y LAS HERAS.

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

3.3.11 VIVIENDAS EN HILERA EN PASEO DEL RÍO LOZOYA Nº 51

Se trata de un ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Travesía de la Calle Playa. En las NNSS-90 figura en suelo urbano consolidado con ordenanza CJ2 y una zona verde. Se configura como actuación de reforma de la urbanización y dotación (epígrafes a y b del art. 7.1 TRLS-2015), para compensar con un incremento de edificabilidad la cesión gratuita de la zona verde prevista hacia el sur. Se recoge como ámbito de actuación AA-9 en suelo urbano no consolidado.

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

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

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

- UG-1; Lavadero. Se transforma pasando a Suelo Urbano Consolidado la parte ya ejecutada. La parte no ejecutada se recoge como ámbito de actuación en suelo urbano No Consolidado (AA-2), habilitando su edificación con frente a la calle Arroyo Verdero; que deberá ser ejecutada con cargo a la actuación.

- UG-2; Caldero. Se divide en dos ámbitos de actuación, AA-3.1 y AA-3.2, coincidiendo con las dos propiedades afectadas, con el fin de facilitar su gestión.

- UG-.3; Calle de la Fuente. De igual manera que la anterior, se sustituye incorpora al Suelo Urbano Consolidado con una diferente ordenación que no precisa de actuación integrada pero que ordena los volúmenes de las nuevas construcciones para no introducir conflictos con las edificaciones ya existentes.

- UG-4; Plaza de los Hornos. Habiendo sido construida ya una de las dos parcelas que integran la unidad, carece de sentido su mantenimiento. Así pues, se elimina, si bien se mantiene la apertura del nuevo vial a la calle jardines ya que permite un mayor aprovechamiento a la parcela que queda afectada por la cesión de suelo.

- UG-5; Plaza Nueva. Se recoge en la nueva ordenación como Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado (AA-1).

- UG-6; Paseo del Lozoya. Desaparece la Unidad por haber sido ya ejecutada la edificación, si bien con una ordenación diferente a la establecida por las anteriores Normas Subsidiarias.

- UG-7; Puerta de la Ciudad Histórica. Su desarrollo es incompatible con determinadas edificaciones recientemente ejecutadas, por lo que procede su eliminación.

- UG-8; Frontón. Las NNSS planteaban la apertura de un nuevo viario entre las calles del Doctor Bernardo y el Paseo del Lozoya, de dudosa viabilidad por la fuerte pendiente de las rasantes de las calles extremas, la desafortunada propuesta de ocupar parcialmente una zona verde existente y el escaso rédito en términos de nueva edificabilidad que se genera sobre las parcelas afectadas. Se recoge como ámbito de actuación AA-4 en suelo urbano no consolidado, incorporando parcialmente la nueva ordenación planteada en la Modificación Puntual nº 6 que el Ayuntamiento ha empezado a tramitar.

- UG-9; Acceso al embalse. La única parcela que integra esta unidad ha sido edificada de manera incompatible con el mantenimiento del vial que resolvería el pretendido acceso al embalse. Siendo irreversible la situación, procede la eliminación de la unidad.

- UG-10; San Lázaro. Se trata de una urbanización consolidada, ejecutada conforme a la ordenación de las anteriores Normas. Estando ya recibidas las obras de urbanización, procede la eliminación de la unidad, incorporándola al suelo urbano consolidado.

- UG-11; Avda. de Madrid-2. Se trata de una apertura puntual de viario, que resuelve la continuidad del eje central del SAU-1 hacia la Avda. de Madrid atravesando la primera línea de parcelas unifamiliares situada en su frente. Se mantiene como ámbito de actuación (AA-5) en suelo urbano no consolidado, si bien limitado a la única parcela afectada por la apertura del nuevo vial. Se compensa la cesión con un significativo incremento de edificabilidad.

- UG-12; Las Roturas. No reuniendo los terrenos condiciones para ser considerados urbanos conforme al artículo 14 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid,

se recoge como Sector 2 de Suelo Urbanizable, si bien su límite se extiende a la totalidad de la finca rústica afectada.

- UG-13; Las Heras. El objetivo pretendido por las Normas Subsidiarias vigentes, de ordenar unos suelos vacantes interiores a una gran manzana de viviendas aisladas, no parece muy bien resuelto por la ordenación planteada, ya que quedaría una gran zona verde en cuña sin salida a ningún espacio público. Se reconsidera la ordenación eliminando la zona verde residual del interior de la manzana y el viario paralelo a la N-I. Se establece una nueva ordenación en la que se prevé una plaza central que resuelve el acceso a todas las parcelas, conectada con el exterior a través de las embocaduras de viario existentes.

- UG-14; Calle Nueva. Se elimina la Unidad y se suprime la calle señalada en la ordenación, ya que es inviable tanto por la topografía del sitio como por su incompatibilidad con la existencia de edificaciones recientes.

- UG-15; El Mesón. Se mantiene como suelo urbano no consolidado (AA-8) si bien ampliado a la totalidad de la finca afectada e incrementando su edificabilidad, vinculando su desarrollo a la previa cesión al Ayuntamiento del colindante Pinar del Mesón.

3.3.12.1 PROPUESTAS SOBRE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

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

- Paseo del Río Lozoya, 17: Parcela de propiedad municipal. Se propone un cambio de calificación de uso "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas" a "Dotaciones".

- Calle de la Soledad " Calle de los Mártires 22 y Travesía de la Villa, 11: Son parcelas de propiedad municipal con calificación residencial. Su baja superficie hace propia modificar su calificación pasando a ser "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas", enriqueciendo el espacio urbano existente.

- Peatonalización del tramo de la calle Real que va desde la Plaza de Picasso, hasta la Plaza de la Constitución, así como la peatonalización de la calle Arco.

- Paseo del Río Lozoya nº 14A: Parcela de propiedad municipal. Cambio de uso de "Parques urbanos. Áreas Ajardinadas" a uso "Plaza" recogiendo así la situación existente.

- CEIP Peralta y ramal de la calle Peralta: se recoge la realidad actual, el CEIP Peralta ocupa una única parcela que en las NNSS aparece reflejada como varias al ser atravesada por dos viales, se eliminan por tanto estos viales que se incluyen con la calificación de uso dotacional. Asimismo, se incluye en la parcela dotacional los suelos correspondientes al ramal de la calle Peralta, de propiedad municipal.

- Travesía del río Lozoya y edificaciones a las que da acceso: todo ello aparece calificado por las NNSS como residencial (CJ), sin embargo, en el momento de la aprobación de dichas normas los suelos correspondientes a la Travesía ya estaban obtenidos y las edificaciones consolidadas. La modificación recoge un cambio de calificación de la Travesía, pasando a ser viario, y un cambio de ordenanza de CJ a M.

- Calle Gorronal: al ser un vial obtenido se modifica su calificación de uso residencial a viario.

- Se elimina el vial previsto por las NNSS, que une la Calle José Antonio con la Calle Cerca.

- Plaza San Juan, 1: Se precede a un cambio del grado de ordenanza pasando de Er a E.

- Parcelas de propiedad y uso público sitas en: Plaza de Picasso (Ayuntamiento), Avda de Madrid 2 (Cruz Roja), Calle de la Tahona 11 (Vivero de Empresas), Plaza del Gato 3 y Calle Infantado 8 (futuro Museo) y Plaza del Castillo 4 (Escuela de Música). Se modifica la calificación del suelo a fin de obtener una calificación acorde al uso y carácter de estas parcelas.

- Parcela 34 de la urbanización "Pinar de Buitrago". Se reclasifica la parcela incluyéndola en la delimitación de Suelo Urbano y se califica como uso residencial con zona de ordenanza VA3. Asumiendo que se trata de un error de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1991 al no incluir correctamente un instrumento urbanístico aprobado con carácter previo que desarrollaba el planeamiento vigente en ese momento.

3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

3.4.1 EL SUELO APTO PARA URBANZIAR DE LAS NNSS-1991

Las Normas Subsidiarias anteriores planteaban 3 sectores de suelo urbanizable (apto para urbanizar), que se incorporan a la propuesta de ordenación del Plan General conforme a lo detallado en los siguientes epígrafes.

3.4.1.1 ANTIGUO SECTOR SAU-1. RESIDENCIAL.

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

3.4.1.2 ANTIGUO SECTOR SAU-2. RESIDENCIAL.

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

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

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

La propuesta del nuevo Plan General plantea establecer sobre este ámbito el nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado S-1, con unas determinaciones de Ordenación Estructurante en sintonía con las de aquella modificación puntual; si bien adaptadas al nuevo marco normativo configurado tras las últimas reformas de la LSCM, que redujeron sensiblemente las cargas de redes generales, supramunicipales, viviendas de integración social, etc.

Así mismo, se reconsidera el viario estructurante señalado en la modificación puntual, pues parece más razonable disponerlo en continuidad hacia el norte con la calle Miramontes; así

como en su arranque desde el sur, que parece más lógico hacerlo coincidir con la intersección de la N-I con la Carretera de Mangirón.

3.4.1.3 SECTOR SAU-3. INDUSTRIAL.

Se trata de una pequeña porción del antiguo SAU-3, único ámbito de uso específico para actividades productivas que delimitaban las anteriores NNSS, con una superficie aproximada de 15,18 Has. Se le asignaba una edificabilidad bruta de 2 m²/m² de uso industrial. La propuesta de Plan General que empezó a tramitarse en 2006 mantenía el ámbito con idéntica clasificación y calificación, como Sector S-6 de Suelo Urbanizable Industrial.

El Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA) de marzo de 2008, emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental en la tramitación de dicho documento, requería la eliminación de esta propuesta por considerarla incompatible con la condición de Monte de Utilidad Pública de los terrenos, pertenecientes al MUP-138, Dehesa de Caramaría.

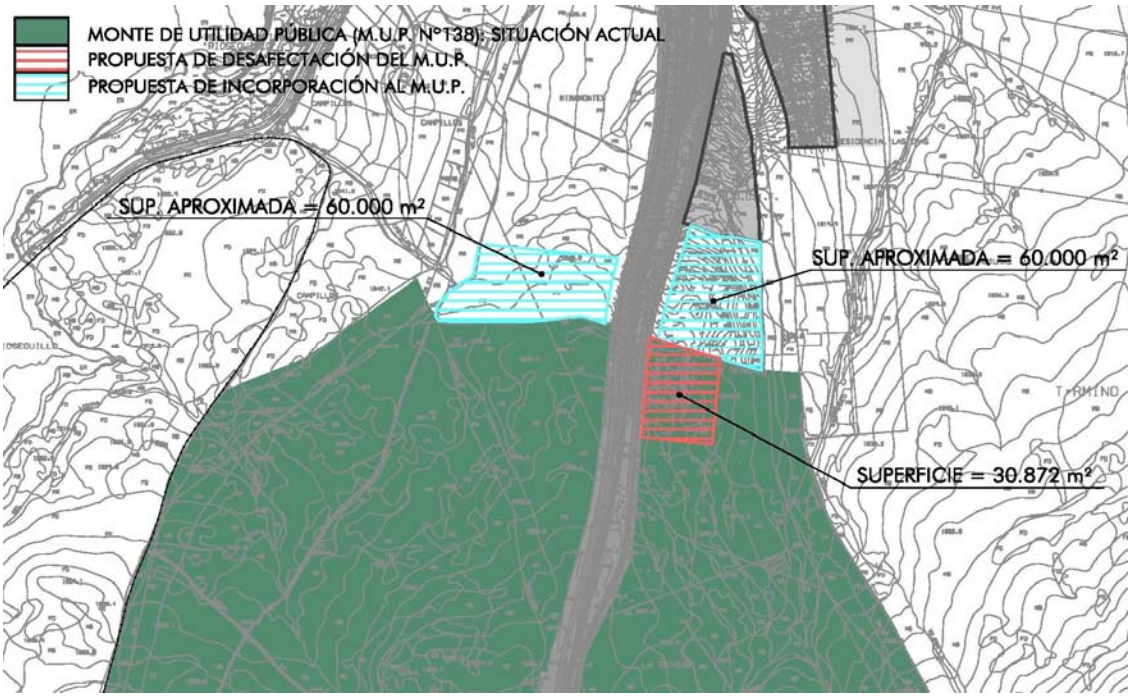
No obstante, analizado el propio informe de los Servicios Jurídicos de la Consejería de Medio Ambiente que acompañaba al IPAA, parece posible descatalogar como monte de utilidad pública la parte afectada, siempre que se planteara la permuta de un área del doble de la superficie afectada y con condiciones físicas similares. Tras la reanudación en 2017 de los trabajos de redacción del Plan General, se mantuvieron contactos con la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid para confirmar la viabilidad del planteamiento, con resultado favorable.

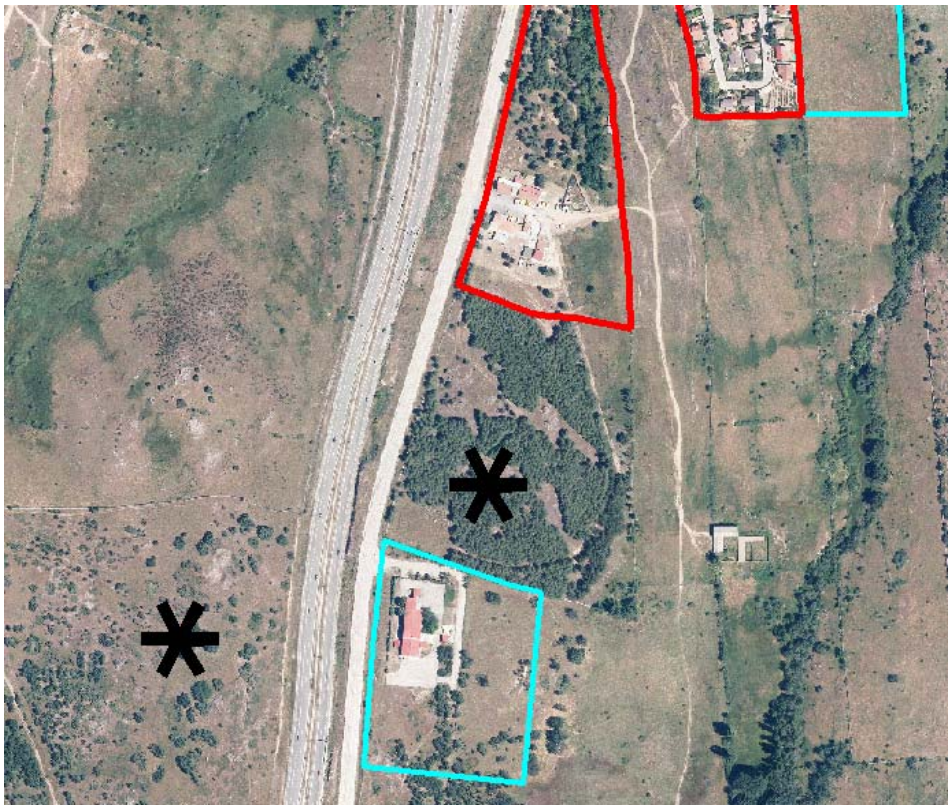
Así pues, estando los terrenos ya parcialmente ocupados por el Matadero Comarcal, y siendo ésta la única disponibilidad de suelo público donde sería posible alojar la pequeña pero evidente demanda local para la implantación de actividades relacionadas con la dinámica interna de Buitrago y de su comarca, el Plan General opta por mantener la propuesta, si bien reenfocada conforme a lo indicado por el órgano forestal responsable.

Se propone, por tanto, la delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado **(S-3)** de aproximadamente 3 has, ocupando parte del SAU-3 de las NNSS-91. Para la necesaria permuta de superficie de MUP, dado el carácter de Avance del presente documento de Plan General, se plantean dos alternativas, con la intención de analizar la viabilidad de ambas a lo largo del proceso de tramitación. Se deberá optar por una previamente a la formalización del documento de aprobación inicial.

Las alternativas se reflejan en las siguientes figuras y son:

1. Pinar del Mesón, contiguo con el sector hacia el norte.
2. Terrenos frente al sector, al otro lado de la Autovía A-1, contiguos al MUP existente y con condiciones físicas similares.


MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA (M.U.P. Nº138): SITUACIÓN ACTUAL
PROPUESTA DE DESAFECTACIÓN DEL M.U.P.
PROPUESTA DE INCORPORACIÓN AL M.U.P.
SUP. APROXIMADA = 60.000 m²
SUP. APROXIMADA = 60.000 m²
SUPERFICIE = 30.872 m²



3.4.2 LOS NUEVOS SECTORES

3.4.2.1 SECTOR-2. CAMINO DE MANJIRÓN.

Se reduce la superficie de Suelo Urbanizable incluida en el documento de Plan General de 2006 en la margen sur de la Carretera de Manjirón, limitándola al Sector contiguo al Suelo Urbano (S-2). En parte estaba ya clasificado como Unidad de Gestión en el Suelo Urbano de las anteriores Normas Subsidiarias.

Su superficie es 56.098 m²; asignando un Aprovechamiento Unitario de 0,24 u.a./m² y una Edificabilidad Máxima de 0,2437 m²/m², adecuada a las características del tipo de implantación residencial unifamiliar extensiva que se pretende. Se trata de terrenos libres de afecciones sectoriales de tipo ambiental, siendo idóneo, por tanto, para una clasificación como urbanizable.

3.4.2.2 SECTOR S-5. CAMPUS TECNOLÓGICO DE TELEFÓNICA

Se propone un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado de 15,4 has de superficie, situado al norte de Buitrago del Lozoya, en el paraje conocido como “El Bosque”. Su frente linda con la Carretera de Gandullas (M-137), con una óptima accesibilidad desde la A-1 a través del enlace de su Km 76. Con él se pretende un múltiple objetivo:



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

1. Generar una oferta de suelo para localización de usos cualificados de actividad empresarial especializada en nuevas tecnologías en el centro comarcal de la Sierra Norte madrileña. Se busca que por su carácter actúe como elemento dinamizador de la zona, aprovechando la oportunidad que supone la preexistencia de instalaciones destinadas ya parcialmente a estos usos.

2. Generar una oferta de suelo para actividad económica que en parte pueda recoger la demanda local para este tipo de usos, de forma acorde con el papel de Buitrago como cabecera comarcal.

3. Poner en valor el edificio existente, destinado a oficinas, administración y docencia, obra del prestigioso arquitecto Julio Cano Lasso, destacado referente de la arquitectura española del siglo XX.

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

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

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

Se excluyen del ámbito los terrenos de la finca afectados por dichos hábitats. El sector así delimitado mide unas 15,14 has de superficie.

3.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

3.5.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN - PROTEGIDO.

3.5.1.1 PLANTEAMIENTO

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

1. Planes de Ordenación de los embalses de Riosequillo y de Puentes Viejas, conforme a la Ley 7/1990.

2. Plan de Gestión de la Zona de Especial Conservación de la Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte, aprobado por (Decreto 103/2014).

3. Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza. Afecta a los montes en régimen especial (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados).

4. Directiva Hábitats: Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

5. Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

6. Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7. Afectados por infraestructuras viarias.

3.5.1.2 SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.

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

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

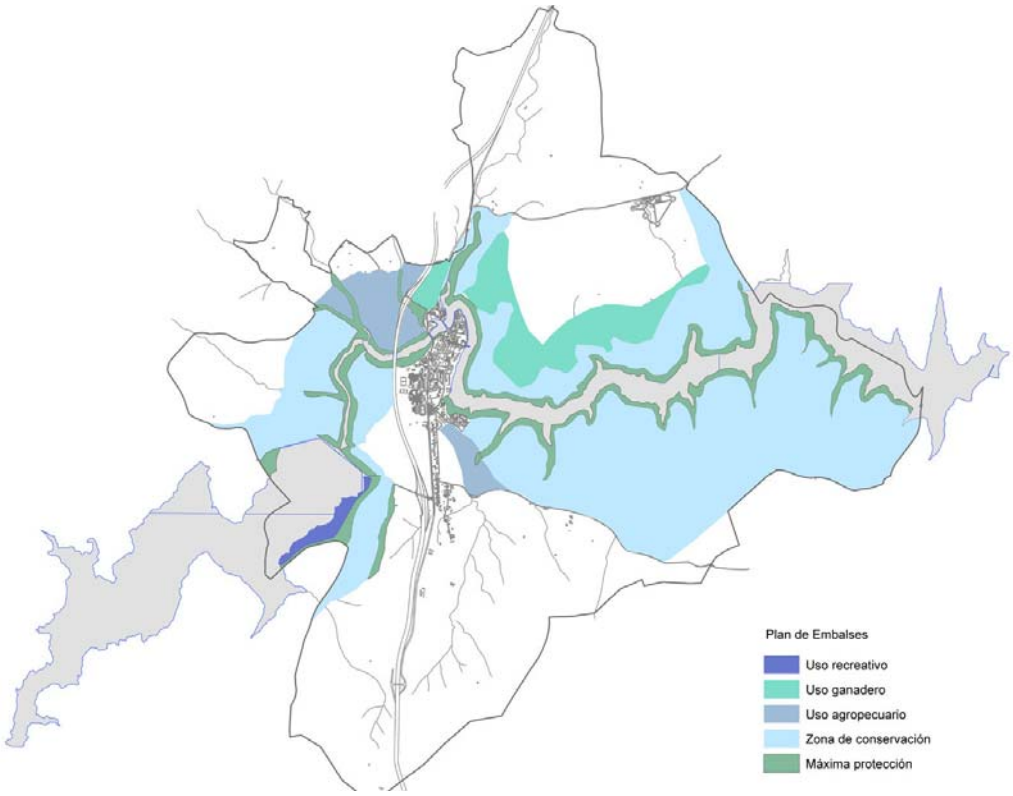


Figura 4. Protección de embalses

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

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

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

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

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

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

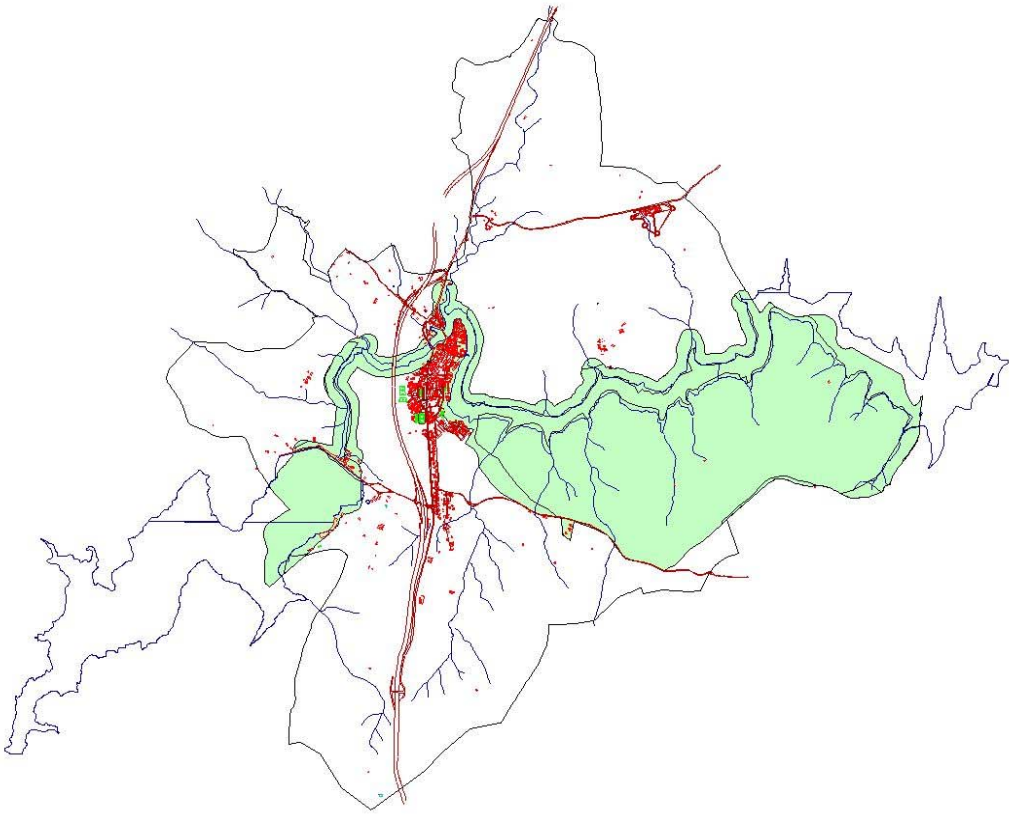


Figura 5. Protección de ZEC

3.5.1.4 SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL

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

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

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

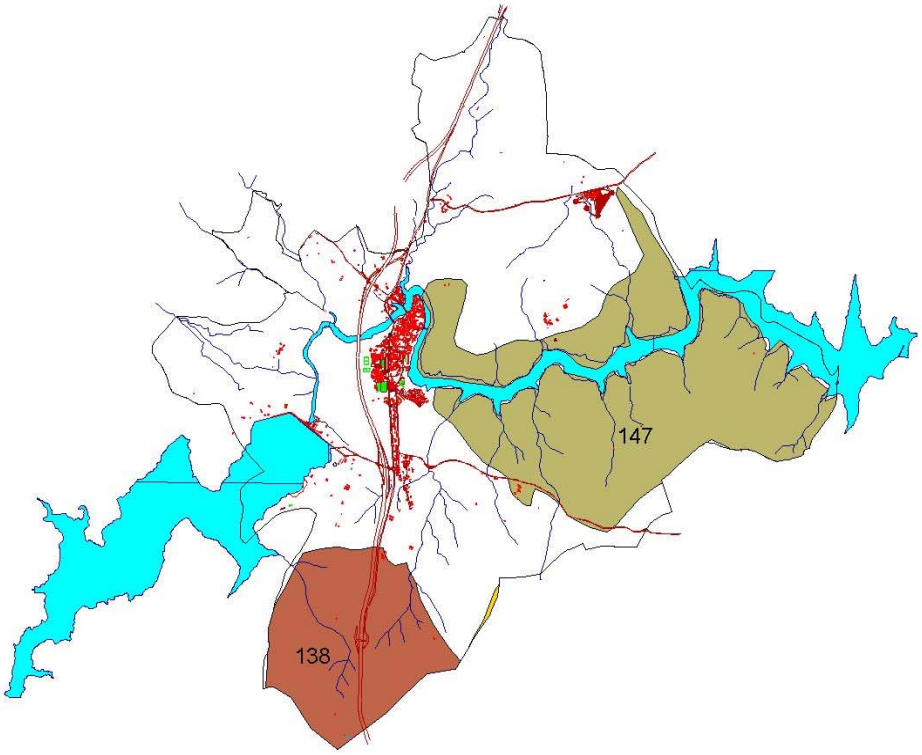


Figura 6. Montes de Utilidad Pública

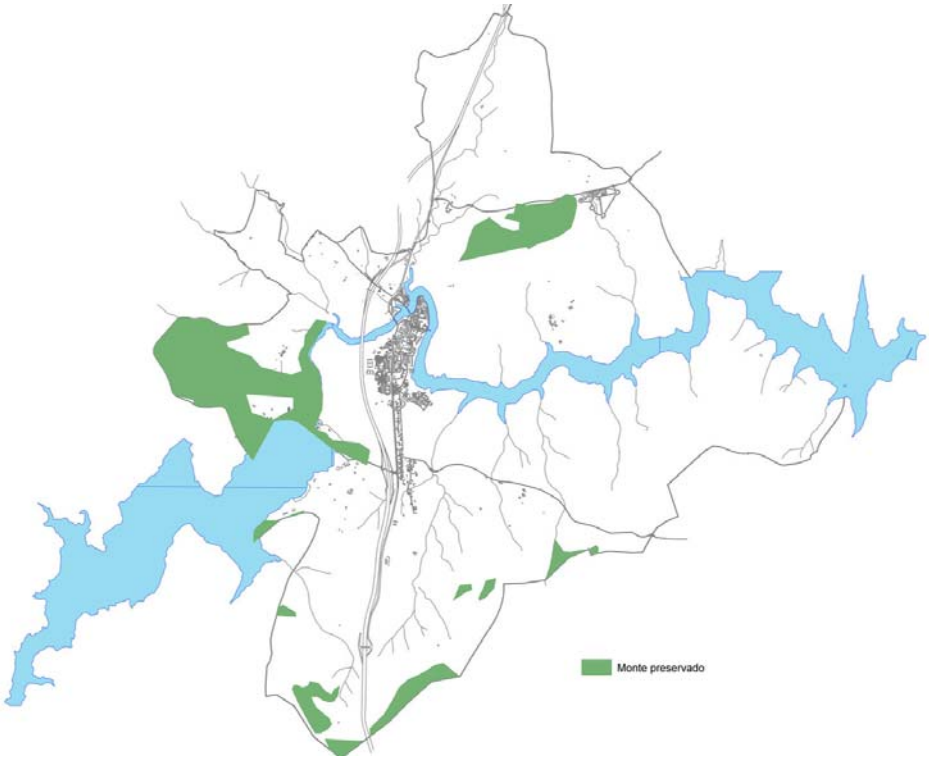


Figura 7. Montes preservados

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

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

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

3.5.1.5 SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS

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

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

Se trata de los siguientes Hábitats:

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



Figura 8: Hábitat 6220



Figura 9: Hábitat 6310

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

3.5.1.6 SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

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

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

El tratamiento dado en el Plan General a las vías pecuarias del municipio, tanto en Suelo No Urbanizable de Protección como en otras clases de suelo, se describe más extensamente en el apartado 3.7 de la presente Memoria.

3.5.1.7 SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES

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

3.5.1.8 SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.

Se aplica sobre los terrenos del Dominio Público Hidráulico y zona de servidumbre de los cauces y arroyos presentes en el término municipal, conforme a las definiciones que para ambas zonas se contienen en el Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La importancia ecológica de las riberas y arroyadas como zona de refugio y biotopo específico para la fauna, la existencia de vegetación arbórea específica asociada a las mismas, o el riesgo de inundación en algunos casos, aconsejan la más estricta protección de estos suelos, responsables por otra parte de los procesos hidrogeológicos modeladores del paisaje.

Debe señalarse que esta categoría se superpone con otras, especialmente con la de máxima protección de los embalses.

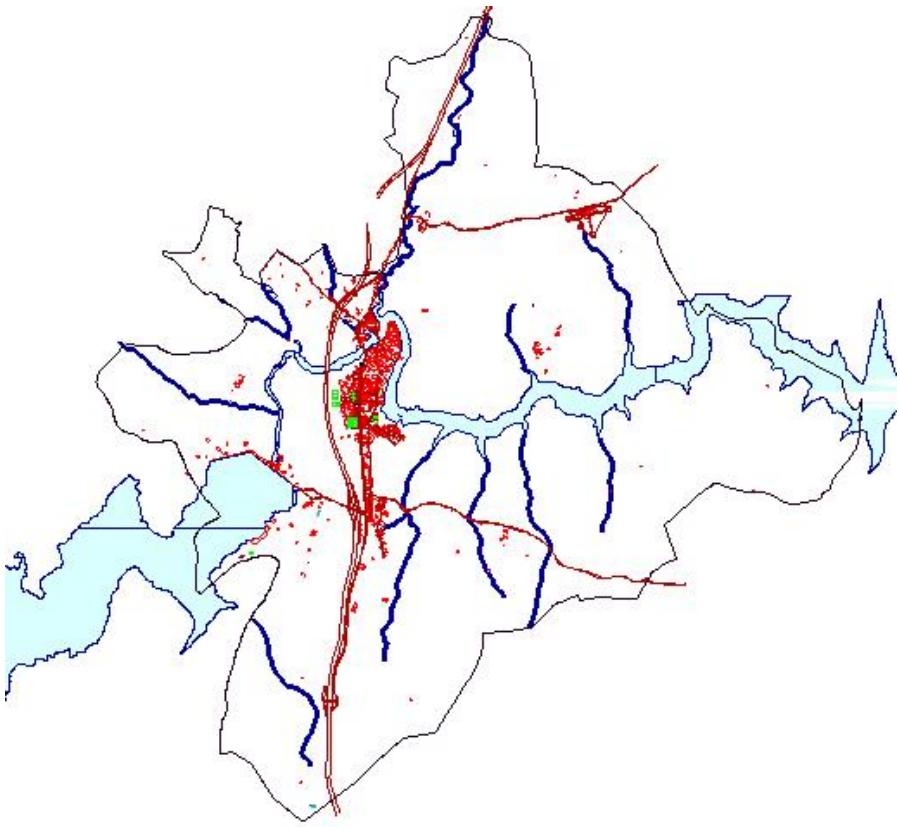


Figura 10 : Suelo No urbanizable de Protección de Cauces.

3.5.1.9 SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

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

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

Las infraestructuras del territorio determinan, en suelo no urbanizable de protección, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos

por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso: carreteras, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, etc.

3.5.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN - PRESERVADO

3.5.2.1 SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

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

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

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

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

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

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

3.5.3 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

3.5.3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL ÁMBITO DEL P.O.R.N. DE LA SIERRA DE GUADARRMA. ORDEN 2173/2002. (SNUP-G).

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

El Municipio de Buitrago del Lozoya está afectado por la Zona de Transición del PORN, que incluye todos los suelos del municipio situados al oeste de la N-1. La presente propuesta plantea una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección coincidente con este ámbito.

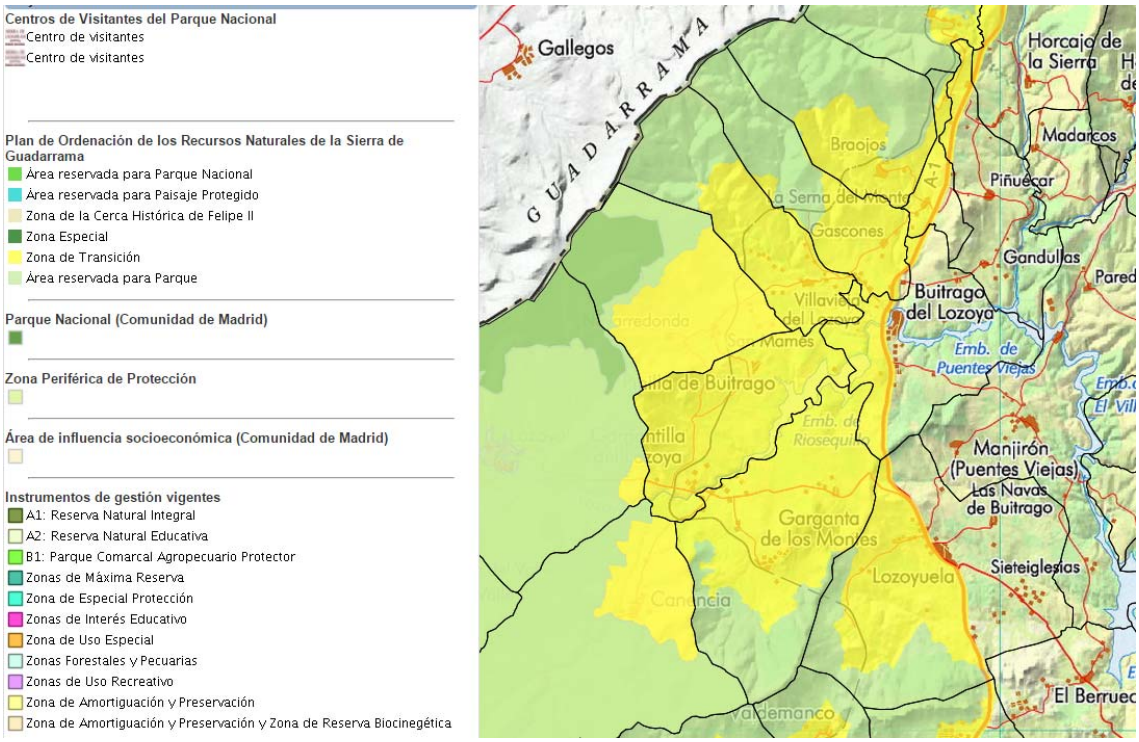


Figura 11. PORN Sierra de Guadarrama.

3.5.3.2 ZONA DE POLICÍA DE CAUCES

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

3.5.3.3 ZONA DE AFECCIÓN DE CARRETERAS

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

3.5.3.4 AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

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

3.5.3.5 AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

Se establecen las siguientes servidumbres para las líneas de distribución eléctrica:

1. Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un metro a cada lado para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

2. Servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:

a. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior de 7,5 metros del eje de la línea de postes del tendido.

b. Prohibición de plantar árboles con una altura superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros de la línea de postes del tendido.

3.6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

3.6.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA

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

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

El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994) queda regulado por los siguientes artículos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

> *Artículo 24.- Normas específicas de intervención en bienes inmuebles y sus entornos de protección.*
>
> *…*
>
> *3. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1, hasta que se apruebe el planeamiento de protección a que se refiere el artículo 26.2, se regirán por la normativa urbanística ajustándose a los siguientes criterios:*
>
> *a) Se procurará el mantenimiento general de la estructura urbana y arquitectónica o el paisaje en el que se integran. Se cuidarán especialmente morfología y cromatismo.*
>
> *b) Se procurará la conservación de las rasantes existentes.*
>
> *c) En los Conjuntos Históricos declarados, además, deben respetarse las alineaciones. Las alteraciones parcelarias serán excepcionales y las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.*
>
> *4. Las intervenciones en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural en las categorías de Monumento, Jardín Histórico y Bien de Interés Etnográfico o Industrial se regirán por la normativa urbanística, cuidando la morfología y el cromatismo para garantizar la adecuada percepción del bien protegido. Las intervenciones en los entornos delimitados de los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 procurarán una adecuada transición hacia el bien objeto de protección y, en su caso, deberán respetar sus valores paisajísticos.*

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

> *Artículo 26.- Planes especiales de protección.*
>
> *1. Los Municipios en que se encuentren Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías a que se refieren las letras b), c), e) o g) del artículo 3.1 podrán redactar un plan especial de*

protección del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a los efectos de esta ley. La aprobación de estos instrumentos urbanísticos requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición Adicional Segunda. Otros Bienes de Interés Patrimonial

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

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

Disposición Transitoria Primera. Catálogos de bienes y espacios protegidos

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

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

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

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

c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

3.6.3 EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN GENERAL

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

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

3.6.4 MARCO LEGAL

3.6.4.1 BIENES SOMETIDOS A RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN

Las obras y los usos en los siguientes inmuebles deberán a los artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:

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

3.6.4.2 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

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

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

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

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

3.6.4.3 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

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

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

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

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

1. Sistema estructural. Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.
2. Organización interna. Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.
3. Fachadas. Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.
4. Elementos singulares. Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir algún otro:
    a. Portada.
    b. Blasones o Escudos.
    c. Campanas
    d. Alero.
    e. Arco.
    f. Patio.
    g. Corredor o Galería.
    h. Rejería y otros elementos de cerrajería.
    i. Carpinterías.
    j. Escaleras.

3.6.6 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.

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

3.6.7 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

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

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

3.6.7.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

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

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

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

3.6.7.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

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

3.6.7.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

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

I. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

II. Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

III. Espacios urbanos de calidad destacada.

I. PROTECCIÓN AMBIENTAL A0

Este grado de protección se aplicará a aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

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

II. PROTECCIÓN AMBIENTAL A1

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

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

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

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

III. PROTECCIÓN AMBIENTAL A2

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

IV. PROTECCIÓN AMBIENTAL A3

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

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

V. AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

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

Grado A4*: En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas

para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

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

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

3.6.8.1 ADECUACIÓN AMBIENTAL.

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

Se distinguen dos grados dentro del mismo, D1 y D2, correspondiendo a la prohibición de derribo del edificio en el grado D1 y la posibilidad de esta acción en el D2.

La inclusión en este nivel no impide la valoración como elementos de interés de aspectos concretos de la edificación ni, por el contrario, el señalamiento de elementos que supongan un impacto negativo y deban ser eliminados.

Las obras que se permiten vienen resumidas en la tabla del artículo **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, matizadas por las condiciones de actuación que se pudieran imponer en las fichas de catálogo.

Los edificios de nueva planta construidos después de la aprobación definitiva de este Plan y que se ajusten a estas condiciones quedarán automáticamente incluidos en el nivel de protección D2.

3.6.8.2 FUERA DE ORDENACIÓN.

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

3.6.9 CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN

El documento de Catálogo y Normativa de Protección se compone de dos grandes capítulos:

- La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.
- Relación de elementos protegidos.

3.6.9.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

CONJUNTO HISTÓRICO

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

EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS.

ELEMENTOS EXTERIORES AL CONJUNTO HISTÓRICO

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PG MODIF.
1	CASCO HISTÓRICO DE BUITRAGO DEL LOZOYA (AÑO 1879)	CM/0027/042	A0
16	FUENTE		I
17	PUENTE DE CALICANTO SOBRE EL ARROYO TRINIDAD	CM/0000/073	I
18	PUENTE DE LOS TRES MUROS	CM/0027/011	E
19	PUENTE DE LOS MACHOS	CM/0027/013	E
20	PUENTE SOBRE EL RÍO SEQUILLO	CM/0027/015	E
21	PUENTE NUEVO SOBRE EL RIO LOZOYA	CM/0027/019	E
22	PUENTE DE LA CORACHA	CM/0027/020	E
23	PUENTE SOBRE ARROYO DE LA CIGüEÑUELA	CM/0027/021	E
24	PUENTE DE VELAYOS	CM/0027/006	E
25	PUENTE DE LA VILLA	CM/0027/061	E
26	VELAYOS (PEÑA DEL ALEMÁN). ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/004	I
27	LADERAS DEL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	CM/0027/007	I
28	LA ALDEHUELA - EL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	CM/0027/008	I
29	NIDOS DE AMETRALLADORA DEL CORDEL DEL BOSQUE	CM/0027/029	I
30	TOMILLAR - LAS GARIÑAS - LOS UGALDES - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/057	I
31	PORTACHUELO VIEJO - PEÑA CALDERA - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/058	I
32	PORTACHUELO - CERRO BULLERO - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/059	I
33	CABEZA RETAMOSA	CM/0000/263	I
34	PALACIO DE EL BOSQUE	CM/0027/002	A0
35	DESPOBLADO DE VIÑADEROS	CM/0027/014	A4
36	LAVADERO DE LANA	CM/0027/025	A4
37	CASA DE LAS CERRADAS	CM/0027/032	A4
38	MOLINO MALASBARBAS	CM/0027/009	A4*
39	MOLINO DEL OBISPO	CM/0027/010	A4*
40	MOLINO DEL TORREJÓN	CM/0027/043	A4*
41	ABRIGO DE LA DEHESA	CM/0000/031	I
42	CAÑADA REAL DEL CHAPARRAL	CM/0027/044	A4
43	COLADA DEL CHORRILLO	CM/0027/048	A4
44	COLADA DE LAS GARIÑAS - COLADA DE LAS TEJERAS - COLADA DE LAS ERAS	CM/0027/049	A4
45	COLADA DE COBILLOS	CM/0027/050	A4
46	COLADA DE LAS POZAS	CM/0027/051	A4
47	CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO	CM/0027/052	A4
48	CAÑADA REAL DE VELAYOS	CM/0027/053	A4

ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC

Nº	REF. INPHIS	ELEMENTO	DIRECCIÓN	Nº	GRADO DE PROTECCIÓN URBANISTICA
1	CM/0027/016	MURALLA			INTEGRAL
2	CM/0027/017	CASTILLO DE LOS MENDOZA	Plaza del Castillo	6	INTEGRAL
3	CM/0027/028	IGLESIA DE SANTA MARÍA	Plaza Caídos	1	INTEGRAL
4	CM/0027/067	PUENTE MEDIEVAL	Río Lozoya		INTEGRAL
5	CM/0027/041	FUENTE	Plaza de la Constitución		INTEGRAL
6	CM/0027/022	ANTIGUO LAVADERO	Plaza de los Hornos	1	AMBIENTAL 0
7	CM/0027/031	ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Plaza del Castillo	4	ESTRUCTURAL
8	CM/0027/034	EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Plaza del Gato	1	POTRO: INTEGRAL; EDIFICIO: AMBIENTAL 0
9	CM/0027/026	PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Calle Mártires	2	ARCO:INTEGRAL
10		EDIFICIO RESIDENCIAL.	Calle del Arco	10	AMBIENTAL 0
11	CM/0027/061	PUENTE DE LA VILLA	Calle Arco		INTEGRAL
12	CM/0027/065	NECROPOLIS MEDIEVAL			INTEGRAL
13	CM/0027/047	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	9	AMBIENTAL 0
14	CM/0027/063	EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Plaza del Castillo	5	AMBIENTAL 3
15	CM/0027/045	CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR			INTEGRAL
16	CM/0027/016	BARBACANA DE LA MURALLA	Calle Cadena		INTEGRAL
17		EDIFICIO PARROQUIAL	Plaza del Gato	7	ESTRUCTURAL
18		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17	ESTRUCTURAL
19		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17	ESTRUCTURAL
20		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	8	AMBIENTAL 1
21		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	1	AMBIENTAL 0
22		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	8	AMBIENTAL 0
23		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	10	AMBIENTAL 0
24		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle Infantado	1	AMBIENTAL 0
25		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	6	AMBIENTAL 0
26		CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Plaza del Gato	4	AMBIENTAL 4
27		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza del Gato	3	AMBIENTAL 0
28		EDIFICIO AGROPECUARIO	Calle de la Villa		AMBIENTAL 3
29		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Miguel	5	AMBIENTAL 0
30		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	7	AMBIENTAL 0
31		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	3	AMBIENTAL 0
32		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	4	AMBIENTAL 0
33		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	6	AMBIENTAL 0

34		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	8	AMBIENTAL 0
35		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	10	AMBIENTAL 0
36		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	4	AMBIENTAL 0
37	CM/0027/066	EDIFICIO CON ESCUDO	Calle del Arco	8	Escudo: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
38		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	4	AMBIENTAL 0
39	CM/0027/046	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	3	AMBIENTAL 0
40	CM/0027/040	CASA DE NIÑOS	Plaza del Castillo	3	AMBIENTAL 4
41		EDIFICIO RESIDENCIAL. GRABADO DINTEL	Calle de la Villa	5	Dintel: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
42		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires		AMBIENTAL 3*
43		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	4	AMBIENTAL 3*
44		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	6	AMBIENTAL 3*
45		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	8	AMBIENTAL 3*
46		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	10	AMBIENTAL 3*
47		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	12	AMBIENTAL 3*
48		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	3	AMBIENTAL 3*
49		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	2	AMBIENTAL 3*
50		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	9	AMBIENTAL 0
51		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	7	AMBIENTAL 0
52		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	5	AMBIENTAL 0
53		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	9	AMBIENTAL 3*
54		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	7	AMBIENTAL 3*
55		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	1	AMBIENTAL 3*
56		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	5	AMBIENTAL 3*
57		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	4	AMBIENTAL 3*

ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS.

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

3.7 TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS

3.7.1 DESCRIPCIÓN

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

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

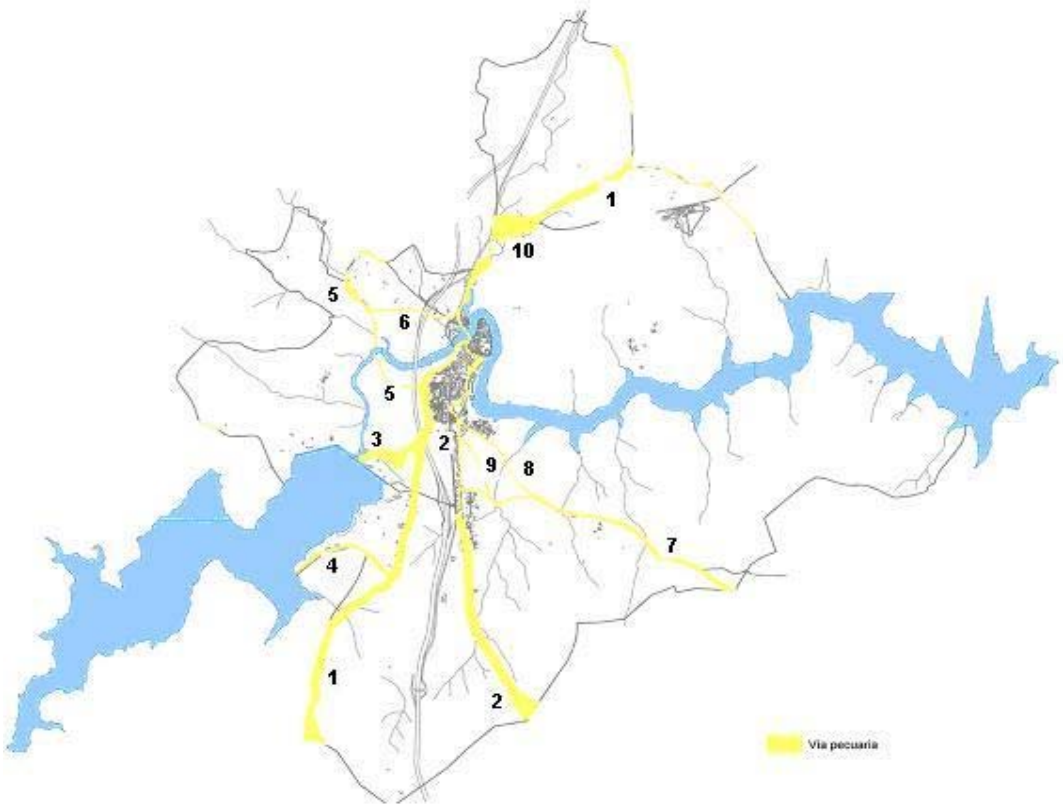


Figura 12: Vías pecuarias.

N0	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA Legal	ANCHURA Real
1	Cañada Real de Velayos	8.500	75,22	10-130
2	Cañada Real de San Lázaro	3.600	75,22	10-140
3	Cañada Real del Chaparral. Tramo 1	1.050	75,22	40-160
4	Colada de Cobillos. Tramo 1	600	16,71	16
5	Colada de las Pozas	1.500	16,71	16
6	Colada del Chorrillo	2.000	8-30	8-30
7	Colada de las Gariñas	3.500	5-15	5-40
8	Colada de las Tejeras	800	5	20
9	Colada de las Eras	500	5	5
10	Descansadero de las Ventas (50.000 m2)			

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

1. Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Buitrago del Lozoya. Aprobado el 25/4/1946.

2. Proyecto de Modificación nº 1 de la Clasificación de las Vías Pecuarias. Aprobado el 2/6/1958.

    a. Declara como innecesarios dos tramos de la Cañada Real del Chaparral y de la Colada de Cobillos, ocupados por el Embalse de Riosequillo.

    b. Declara como sobrante un ancho de 65,22 metros del tramo 2º de la Cañada Real de San Lázaro, cuyo ancho inicial era de 75,22 m, quedando con un ancho de 10 metros. Sobre estos terrenos sobrantes se dispondría más tarde una urbanización de viviendas unifamiliares. Su configuración actual conserva libre el ancho de 10 metros, hoy convertido en la Calle San Lázaro, dispuesta en posición central entre el límite sur y la Carretera de Mangirón, dando acceso a ambos lados a parcelas con 32,6 metros de fondo; y en posición lateral entre dicha carretera y el Cuartel de la Guardia Civil, dejando todo el ancho sobrante en su lado occidental, con parcelas con los 65,22 metros de fondo.

3. Proyecto de Modificación nº 2 de la Clasificación de las Vías Pecuarias. Aprobado el 24/7/1964. Reduce de 75,22 m a 60,22 m el ancho de la Cañada Real de Velayos, en un tramo de 700 m comprendido entre el Cementerio y el Paraje de Peñalta. El motivo indicado en el proyecto era la liberación de terrenos para la creación de una Escuela de Formación Profesional Agropecuaria.

4. Plano fechado el 9/11/1964, elaborado por el Perito Agrícola del Estado, donde se deslindan las parcelas resultantes tras la aprobación de la Modificación nº 2.

5. Proyecto de Modificación nº 3 de la Clasificación de las Vías Pecuarias. Aprobado el 22/9/1967. Declara como sobrante una porción de 6.470,52 m² pertenecientes al Descansadero de las Ventas, para la construcción de una subestación eléctrica que, en primer término, tenía por objeto el suministro eléctrico a las instalaciones de Telefónica en la Carretera de Gandullas.

3.7.2 TRATAMIENTO

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

1. Se establece una calificación de Red Pública Supramunicipal con carácter estructurante para todas las vías pecuarias, independientemente de la clasificación del suelo que atraviesen. Dicho tratamiento se recoge en el plano de ordenación estructurante PO-2.

2. Se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección SNUP-5, de protección de Vías Pecuarias, indicada gráficamente en el plano de ordenación estructurante PO-1. En aquellos tramos de vía pecuaria que cruzan terrenos en Suelo

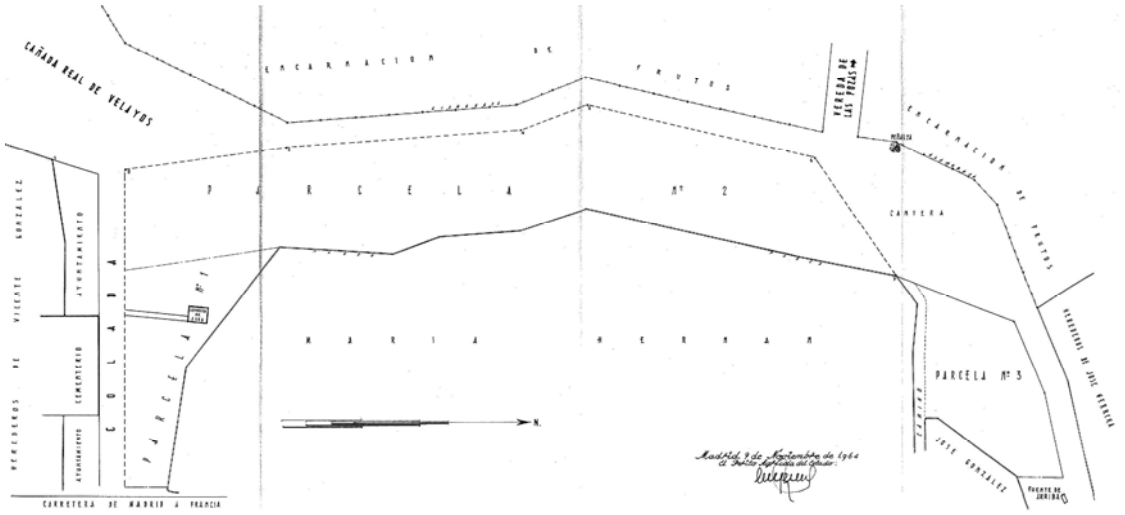
No Urbanizable que son objeto de protección por otros motivos prevalentes, (cauces, red natura, infraestructura viaria, etc.), se mantiene la afección de vía pecuaria a pesar de su clasificación conforme a otra categoría de protección. La afección de representa mediante tramado superpuesto en el plano de ordenación estructurante PO-1.

3. En los tramos donde las Cañadas Reales de Velayos y San Lázaro atraviesan el suelo urbano consolidado, se han establecido calificaciones de viario y/o espacio libre público, representándose la afección pecuaria, superpuesta a dichas calificaciones, en los planos de ordenación pormenorizada PO-3 y PO-4.

4. En las zonas de contacto con los suelos urbanos y urbanizables, se ha establecido el límite de éstos coincidiendo con el de las vías pecuarias identificadas, excluyendo el dominio público pecuario. La excepción a este criterio general es una porción de la Cañada Real de Velayos que se superpone con algunos equipamientos municipales existentes en el borde occidental del núcleo, donde para solucionar el conflicto se plantea la propuesta descrita en el epígrafe siguiente.

3.7.3 PROBLEMÁTICA DE LA CAÑADA REAL DE VELAYOS

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

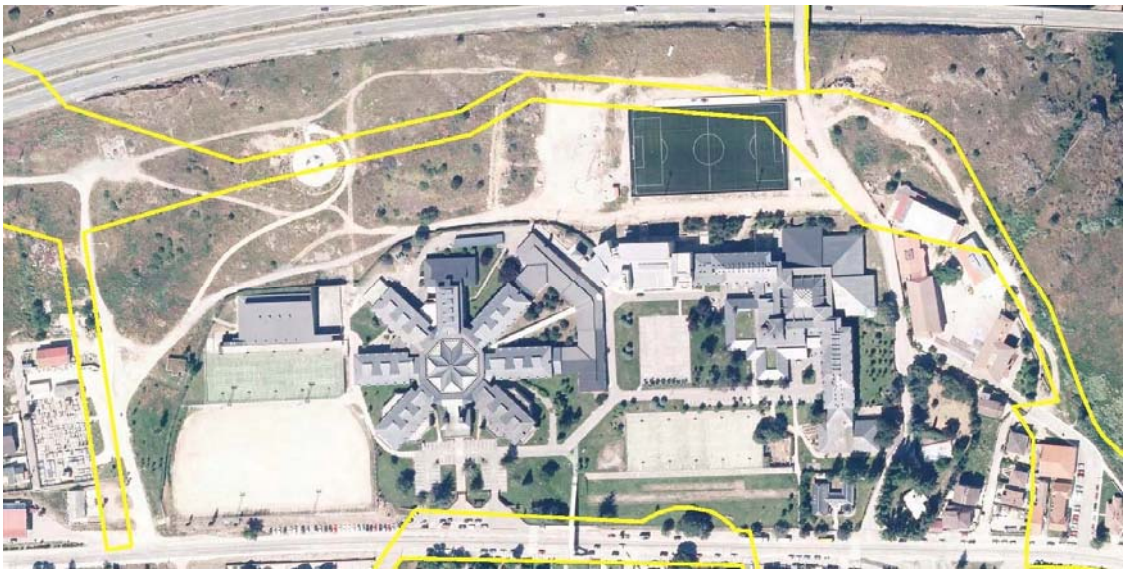


De esta forma los terrenos sobrantes, de titularidad municipal, quedaron en desuso; hasta que a partir de los años 80 del pasado siglo el Ayuntamiento comenzó a utilizarlos para la implantación de una serie de equipamientos municipales al servicio de la población de Buitrago, tales como el Colegio Público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

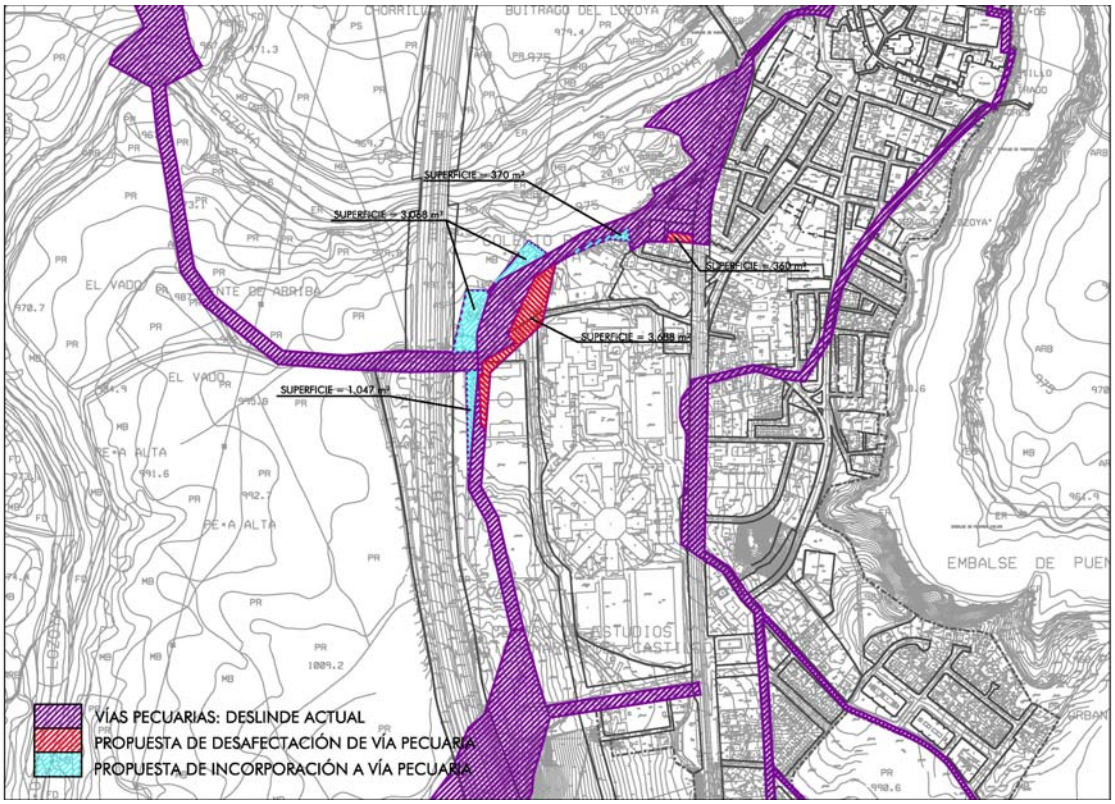
No obstante, la ausencia de un amojonamiento o deslinde que trasladara sobre el terreno los límites de las fincas representadas en el plano de 9/11/1964, dificultaba el replanteo in situ de las instalaciones proyectadas. El hecho de que parte la “parcela nº 2” se utilizara para la apertura de la Calle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

El resultado fue que parte de estas instalaciones municipales invadieron parcialmente los terrenos de la Cañada de Velayos, de forma especialmente significativa en los casos del

Campo de Fútbol y del Pabellón Deportivo junto al Colegio Peñalta; tal y como puede apreciarse en la siguiente figura, elaborada con el deslinde facilitado al Ayuntamiento de Buitrago en junio de 2018 por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid.



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



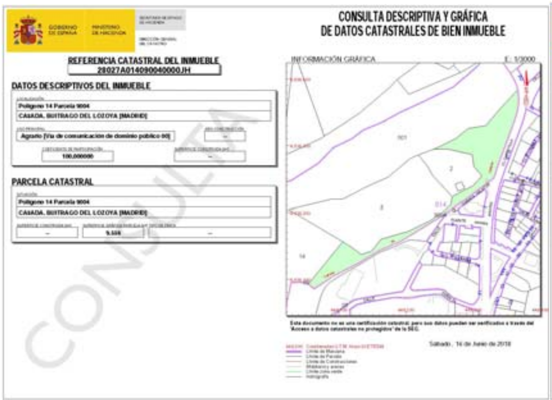
Tal y como puede apreciarse, se desafectarían un total de **4.048 m² de superficie** correspondientes a las siguientes ocupaciones de vía pecuaria:

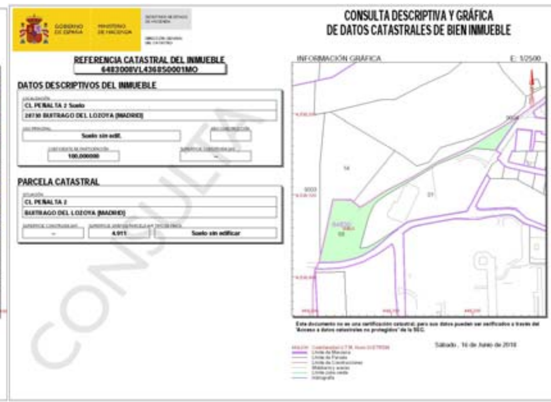
1. Campo de fútbol, pabellón polideportivo y tramo de Calle Peñalta: 3.688 m².
2. Parcela de referencia catastral 64831-03, ocupada por una vivienda particular: 360 m².

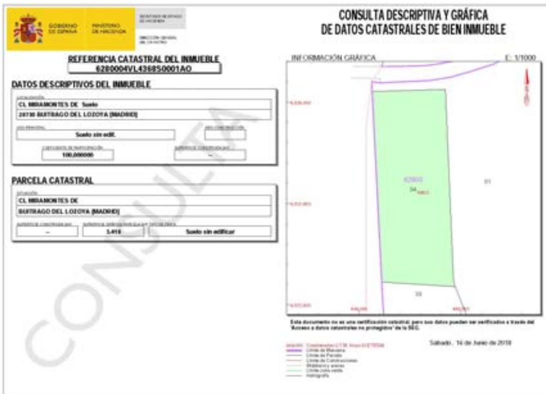
Para restituir este dominio público pecuario indebidamente ocupado, se plantea una pemuta por **una superficie total de 4.485 m²**, distribuida entre los siguientes terrenos:

1. Partes no deslindadas como vía pecuaria de las parcelas municipales de referencia catastral 64830-08 (urbana) y parcela 9004 del polígono 14 (rústica): 3.438 m².
    a. 3.068 m²
    b. 370 m²
2. Parte de la parcela de referencia catastral 62800-04, presumiblemente pública por estar dentro de la zona de servidumbre de la Autovía A-1 y por encontrarse también parcialmente afectada por la Vereda de las Pozas: 1.047 m².

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







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

3.8 TRÁFICO Y MOVILIDAD

Dada la población del municipio no se considera necesaria la redacción de un Estudio específico de Tráfico y Movilidad, si bien conviene hacer las siguientes consideraciones, incorporadas en los correspondientes documentos de ordenación y normativos del presente Plan General.

3.8.1 TRÁFICO RODADO

3.8.1.1 ESTRUCTURA VIARIA DEL MUNICIPIO

Las vías existentes son las siguientes:

- A-1: Autovía Madrid-Burgos.
- N-1: Antiguo trazado de la nacional Madrid-Burgos, recorre una pequeña parte del término, al sur de la A-1, tangente a la Venta de Mea.
- M-634: Carretera de Buitrago de Lozoya a la M-604 por Pinilla de Buitrago, que pertenece a la Red Local de la Com. de Madrid (sector V), tiene un tramo pequeño en Buitrago, al NO del núcleo urbano.
- M-126: Carretera de la A-1 a la M-127 por Mangirón, perteneciente igualmente a la Red Local de la Comunidad de Madrid (sector I), arranca del sur del núcleo urbano en dirección SE.
- M-137: Carretera de Buitrago de Lozoya a Colmenar de la Sierra por Gandullas, perteneciente igualmente a la Red Local de la Comunidad de Madrid, arranca del norte del núcleo urbano en dirección E.

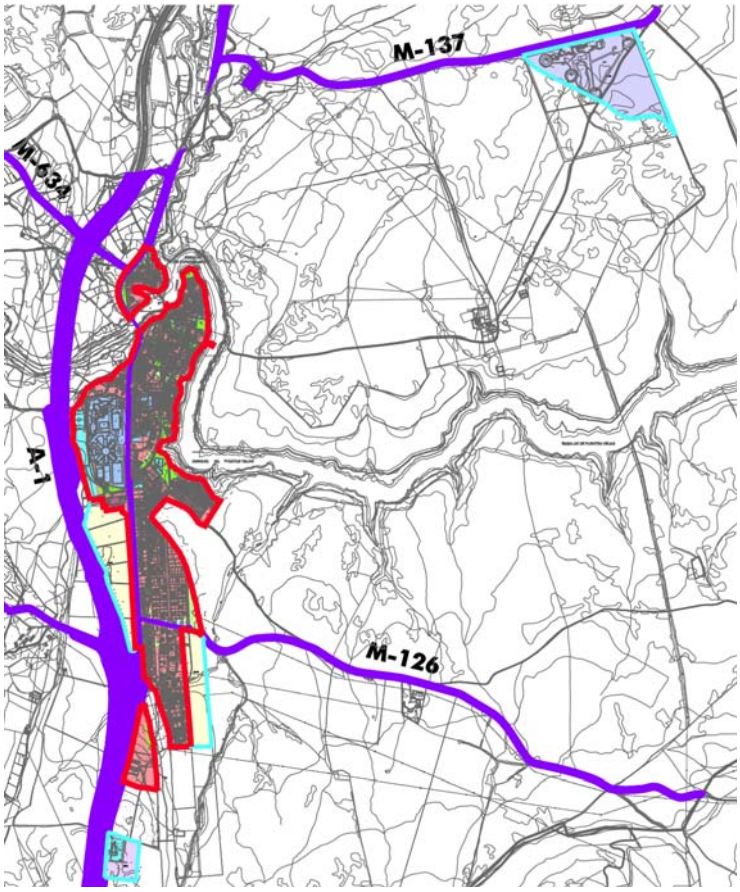


Gráfico 3: Red de carreteras.

Por otra parte, para acercar el modelo a las condiciones reales, las vías se han subdividido en segmentos en la medida en que varíen algunos de los parámetros fundamentales de cálculo, tales como pendiente media de la vía, velocidad media de circulación, etc., resultando un conjunto de tramos que se reflejan en el cuadro 4.

3.8.1.2 DATOS DE TRÁFICO

Los datos de tráfico de vehículos se expresan en el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que el dato introducido se refiere a la estación de aforo o de control más próxima, que está disponible de acuerdo al Mapa de Tráfico de la Comunidad de Madrid correspondiente al año 2016, y a datos del Ministerio de Fomento de 2017. Únicamente en el caso de la N-1 se carece de datos oficiales, por lo que se ha introducido un valor que se considera aproximado, basado en los valores existentes en las vías similares del entorno geográfico. En cuanto a la A-1, se han tomado los datos, ligeramente minorados, de la estación M-10 que se encuentra bastante alejada de Buitrago del Lozoya, próxima a Lozoyuela, con lo que el valor va en el sentido de seguridad o exceso, puesto que el tráfico en esta vía a la altura de Buitrago del Lozoya ha de ser necesariamente algo inferior. En cuanto a la M-634 y la M-137, las estaciones se encuentran junto al núcleo de Buitrago, por lo que los datos ofrecidos son sumamente precisos. En cambio, para la M-126 la única estación disponible está bastante alejada de Buitrago, próxima a Manjirón, pero, a falta de alternativas, se han utilizado sus datos.

Cuadro 3: Datos de tráfico disponibles

Carretera	Estación de medición	IMD total	IMD pesados	IMD ligeros	Año de aforo
N-1	Ninguna	1.500	100		-
M-126	PK 7,74	334	28	306	2016
M-137	PK 1,54	873	74	799	2016
M-634	PK 14,26	728	53	675	2016
A-1	E-96	24.529	3.912	20.617	2017

Para los tramos intermedios o desagregados correspondientes a estas vías se ha tomado el mismo valor de la IMD base. Para la A-1, tratándose en realidad de dos vías paralelas, se ha modelizado con un doble eje, tal como se aprecia en el gráfico anterior, a cada uno de los cuales se le asigna la mitad de los valores de IMDs.

Si bien se incluyen los datos de la M-137, la no existencia de suelos urbanos con ordenación detallada a lo largo de la misma la elimina de los cálculos posteriores.

3.8.1.3 INTENSIDADES DE TRÁFICO PROYECTADAS

Los niveles de tráfico en el futuro estarán condicionados no solamente por el previsible incremento del nivel de motorización, la extensión de los núcleos urbanos y el crecimiento económico, factores que producen aumento en el nivel de tráfico de vehículos, sino por otros aspectos como puede ser la ampliación de la red arterial y viaria del entorno, o la mejora de otros modos de transporte, aspectos estos últimos que reducirían el volumen de tráfico en las vías estudiadas.

En concreto, en este caso, al no disponerse de más indicios que los derivados de un crecimiento razonable de la población en el entorno, se ha tomado un incremento global de las cifras de tráfico del orden del 2% anual sobre las intensidades registradas en los años 2016-17, reflejadas en el cuadro 3.

El año para el que se realiza la proyección es el 2029, por lo que los tráficos totales (IMDs) resultarán de la aplicación de la fórmula:

$$IMDaño\ 2029 = IMDaño\ 2016 * (1{,}02)^{12}$$

DISTRIBUCIÓN HORARIA DE LAS IMDS

El desglose día/noche aplicado, a efectos de obtener un promedio para cada uno de estos intervalos (puesto que se carece de desglose a nivel IMH, es decir por horas) es de IMD/17 para cada una de las 14 horas diurnas, y de IMD*3/(17*10) para cada una de las 10 horas nocturnas, de acuerdo a la delimitación de franjas diurnas y nocturnas que establece la legislación vigente. Esta es la distribución aconsejada por diferentes métodos estándar de cálculo para reflejar la diferencia de intensidades de circulación entre el horario diurno y nocturno. La suma de IMHs así distribuidas corresponde efectivamente al total de la IMD:

$$14*(IMDtotal/17)+10*(IMDtotal*(3/170))=IMDtotal$$

DISTRIBUCIÓN HORARIA DE PESADOS

Para el cálculo se utiliza también el parámetro de porcentaje de vehículos pesados sobre el tráfico total, es decir, el cociente porcentual entre IMDpesados e IMDtotal.

En el horario nocturno, con carácter general, se considera que el porcentaje de pesados es un 60% respecto al porcentaje diurno, puesto que se entiende que el tráfico de vehículos pesados supone una mayor proporción del total en horario diurno, dado que buena parte del tráfico pesado está ligado a la actividad industrial diurna. Para completar en el conjunto del día el total de pesados (IMD pesados), al haber reducido el porcentaje nocturno de pesados, el porcentaje de pesados diurnos debe calcularse con la fórmula:

$$\%Pd = (IMDpesados - \%Pn * (10*IMDtotal*(3/170))) / (14*IMDtotal/17)$$

siendo %Pd el porcentaje de pesados diurnos, y %Pn el porcentaje nocturno de pesados. Así la suma de ambos porcentajes dará efectivamente el porcentaje global que representa la IMDpesados respecto a la IMDtotal.

3.8.1.4 RESUMEN DE DATOS UTILIZADOS

Por lo que respecta al resto de datos necesarios:

- En cuanto a las pendientes medias, se han medido sobre la cartografía topográfica 1:5.000, para las diferentes vías, utilizando la información altimétrica que contiene, tanto gráfica (curvas de nivel) como numérica (cotas).
- Las velocidades medias se han establecido teniendo en cuenta las características de las distintas vías:

Travesías urbanas de las carreteras. La velocidad considerada es de 30 Km/h, en la travesía del casco de la N-1 y la M-126, y de 40 Km/h en el resto de los tramos urbanos de la N-1 y M-634.

Carreteras. La velocidad media utilizada es de 50 para la M-126 en su proximidad al núcleo urbano y de 90 km/h para la A-1.

Nombre del tramo de vía	Velocidad media (km/h)	Pendiente (%)	IMH día	IMH noche
M-634	40	2,3	42,82	12,85
N-1 NC	40	4,2	88,24	26,47
N-1 C	30	3,2	88,24	26,47
N-1 CS	30	1,8	88,24	26,47
A-1i C	90	0,9	1.442,88	432,86
A-1d C	90	0,9	1.442,88	432,86
A-1i SC	90	0,9	1.442,88	432,86
A-1i C2	90	2,7	1.442,88	432,86
A-1d SC	90	0,9	1.442,88	432,86
A-1d C2	90	2,7	1.442,88	432,86
A-1d S2	90	3	1.442,88	432,86

Nombre del tramo de vía	Velocidad media (km/h)	Pendiente (%)	IMH día	IMH noche
A-1d S	90	6,5	1.442,88	432,86
A-1i S2	90	3	1.442,88	432,86
A-1i S	90	6,5	1.442,88	432,86
N-1 S2	40	3	88,24	26,47
N-1 S1	40	6,6	88,24	26,47
M-126 E	50	2,2	19,65	5,89
M-126 O	30	5,3	19,65	5,89

3.8.2 TRANSPORTE PÚBLICO

3.8.2.1 SITUACIÓN ACTUAL

El servicio de transporte público en el municipio se realiza únicamente por las siguientes líneas de autobús:

191	Madrid (Pza. Castilla) – Buitrago
191-A	Buitrago – Braojos
191-B	Buitrago – Somosierra
191-C	Buitrago –Montejo de la Sierra
191-D	Buitrago – Robledillo de la Jara
191-E	Buitrago – Cervera de Buitrago
194-A	Buitrago – Lozoyuela - Rascafría
195-A	Circular Buitrago – Gargantilla (por Lozoyuela)
195-B	Circular Buitrago – Gargantilla
196	Madrid (Pza. Castilla) –La Acebeda
911	Buitrago – Montejo – La Hiruela
912	Buitrago – Montejo – Puebla de la Sierra

Buitrago deL Lozoya cuenta con una buena red de transporte público que lo comunica no solo con Madrid sino con los principales municipios de la sierra norte de Madrid. Las paradas se encuentran a lo largo de la Avenida de Madrid.

3.8.2.2 DEMANDA DE TRANSPORTE PÚBLICO DEL MUNICIPIO

En el presente momento está en realización por parte del Consorcio Regional de Transportes la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de la Comunidad de Madrid (edM2018), que tiene como principal objetivo conocer la movilidad de la población de la Comunidad de Madrid en un día laborable.

Trata de determinar los patrones generales de movilidad de los madrileños, la evolución de los mismos, sus características espaciales, y aquellos otros aspectos que permitan orientar la planificación, a corto y medio plazo, de un sistema de transporte regional accesible, eficiente y sostenible. La anterior encuesta data de 2004, con los siguientes resultados para el municipio de Buitrago.

RELACIÓN	VIAJES	%
Internos	3.234	44%
Generados Buitrago de Lozoya – Atraídos Madrid	322	4%
Generados Buitrago de Lozoya – Atraídos Resto Comunidad	1.744	24%
Atraídos Buitrago de Lozoya – Generados Madrid	412	6%
Atraídos Buitrago de Lozoya – Generados Resto Comunidad	1.674	23%
TOTAL	7.386	100%

Los viajes internos de Buitrago del Lozoya alcanzan casi la mitad del total, seguidos por los que relacionan el municipio con el resto de la Comunidad de Madrid. La distancia del municipio a la ciudad de Madrid hace que los viajes diarios sean proporcionalmente escasos en relación con otros movimientos observados.

En lo relativo al medio de transporte utilizado se observan unas pautas de conducta muy marcadas.

Para recorridos interiores al municipio un 66% son a pie, siendo el resto en vehículo privado, no existiendo servicio de transporte público de carácter local.

Entre Buitrago y Madrid el reparto entre transporte público y privado está más igualado, con los siguientes datos:

ORIGEN	DESTINO	TRANSPORTE PÚBLICO		TRANSPORTE PRIVADO	
		VIAJES	%	VIAJES	%
Madrid	Buitrago	203	49,3	209	50,7
Buitrago	Madrid	188	58,4	135	41,9

Para los movimientos entre municipios de la comarca se incrementa el uso de transporte privado, al no ser posible contar con líneas de autobús que cubran todos los trayectos posibles.

ORIGEN	DESTINO	TRANSPORTE PÚBLICO		TRANSPORTE PRIVADO	
		VIAJES	%	VIAJES	%
Comunidad de Madrid	Buitrago	627	37,5	1.036	61,9
Buitrago	Comunidad de Madrid	642	36,8	1.084	62,2

Así, considerando los datos totales, el resultado es que a pie se realiza un 29,4% de los desplazamientos, correspondiendo en un 99% a recorridos de carácter local, un 48,1% en transporte privado y un 22,5% en transporte público

No existen datos de los movimientos en otros medios, como pueda ser la bicicleta, suponiendo que sí es importante en recorridos locales y con los núcleos urbanos vecinos.

3.8.2.3 CONCLUSIONES

En lo relativo al sistema viario, se considera suficiente para la población y tráfico existentes, considerándose la existencia de la A-1 un incentivo para la implantación de actividades y la fijación de población en el municipio.

Se puede concluir que el municipio cuenta con un servicio de transporte público aceptable en cuanto a recorridos servidos, si bien la frecuencia de paso de los autobuses es escasa par un servicio que realmente permita unas interrelaciones entra los municipios de la Sierra que permitan generar una estructura común que aproveche las oportunidades que produce una masa poblacional mayor.

Deberían estudiarse alternativas imaginativas de transporte público colectivo, como pueden ser microbuses a demanda, o líneas específicas que conecten con servicios públicos de

carácter comarcal adaptándose a los horarios de los mismos (consultas de médicos especialistas, instituto, actividades culturales, etc).

La recuperación de la línea ferroviaria Madrid – Burgos, actualmente en desuso, significaría un importante acercamiento de la comarca, tanto a la ciudad de Madrid como a otros puntos neurálgicos como pudiera ser Aranda de Duero.

3.8.3 APARCAMIENTOS

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

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

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

3.9 ASPECTOS CUANTITATIVOS

3.9.1 EL DIMENSIONADO DEL SUELO RESIDENCIAL

3.9.1.1 CAPACIDAD TEÓRICA

Según el Censo de Vivienda **de 2011, Buitrago del Lozoya cuenta con un total de 1.235 viviendas**, atribuibles mayoritariamente al Suelo Urbano Consolidado; de las cuales **740 son viviendas principales, 380 secundarias y 115 se encuentran vacías**. Si a estos datos añadimos una estimación de 132 viviendas posibles en solares vacantes y añadimos la capacidad del Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable de las NUM, podemos cuantificar la estimación de número máximo de viviendas del modelo.

Por otra parte, considerando que las 740 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.861 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2016, concluimos una ratio media de **2,51 habitantes por vivienda.** A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	740	1.861
	Viv. secundarias	380	956
		1.120	**2.817**
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	115	
	Solares	132	
		247	**621**
URBANO NO CONSOLIDADO			
		132	**331**
URBANIZABLE			
		139	**349**
TOTAL		**1.637**	**4.118**

3.9.1.2 ESTIMACIÓN REAL

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

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

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.367	930	2.338	438	1.100
T. ponderado 80%	1.094	744	1.870	350	880
		68,00%		32,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	132	66	165	66	165
T. ponderado 80%	105	53	132	53	132
		50,00%		50,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	139	42	105	97	244
T. ponderado 80%	111	33	84	78	196
		30,00%		70,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

TOTAL		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.637	1.037	2.608	600	1.510
T. ponderado 80%	1.310	830	2.086	480	1.208
		63,33%		36,67%	

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.086 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.208. Sobre una estimación actual de 880, supondría un incremento de un 37% para el mismo período.

3.9.2 SUPERFICIES CLASIFICADAS

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

3.9.2.1 SUELO URBANO

TOTAL SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.971,12
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.039,51
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
AH-9	EL MESÓN	Residencial unifamiliar	38.419,06
TOTAL SU			750.616,15

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
AA-1	PLAZA NUEVA	RESIDENCIAL CASCO	3.105,51
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.607,96
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4	EL FRONTÓN	RESIDENCIAL MIXTO	3.125,88
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.892,54
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.017,42
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	28.517,12
AA-8	EL MESÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	38.419,06
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
TOTAL SUNC			87.632,00

3.9.2.2 SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP. BRUTA
S1	Miramontes	Residencial mixto	82.515 m²
S2	Ampliación Las Roturas	Residencial unifamiliar	56.326 m²
S3	Industrial Matadero	Industrial	30.853 m²
S4	Telefónica	Dotacional	161.277 m²
TOTAL SUE			330.971 m²

3.9.2.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

CATEGORÍA DE SNUP	SUPERFICIE m²
SNUP-1 Protección máxima de embalses	1.436.440
SNUP-2 Protección de ZEC	6.379.730
SNUP-3 Protección Forestal	1.837.270
SNUP-4 Protección de Hábitats inventariados	5.883.660
SNUP-5 Protección de Vías Pecuarias	606.145
SNUP-6 Protección del uso agropecuario tradicional	844.873
SNUP-7 Preservación del paisaje	3.939.620
SNUP-8 Protección de cauces	2.778.051
SNUP-9 Protección de infraestructuras	1.134.390
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	24.840.179

3.9.2.4 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m²
SUELO URBANO CONSOLIDADO	662.984
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	87.632
TOTAL SUELO URBANO	750.616
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	330.972
SNUP protegido	3.939.620
SNUP preservado	20.900.559
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	24.840.179
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	25.921.767

4 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

4.1.1 DEFINICIÓN.

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

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

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

4.1.2 SUELO URBANO.

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

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

I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

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

4.1.3 SUELO URBANIZABLE.

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

Sobre los criterios para su delimitación, resulta conveniente precisar que el artículo 15 LSCM define estos suelos por exclusión, por no proceder su clasificación como suelo urbano o no urbanizable de protección. Siendo así, todos los terrenos del municipio que no fueran ya urbanos o que no merezcan ningún tipo de protección, deberían en principio clasificarse como urbanizables. Tal planteamiento se correspondería con el artículo 10 de la derogada Ley

6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; vigente cuando se aprobó la LSCM 9/2001.

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

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

En tal sentido, respecto al suelo urbanizable residencial, debe señalarse que, tal y como se justifica en el capítulo 3.6 de la presente memoria, el dimensionado residencial del Plan General supone la posibilidad de incremento de la población permanente del municipio en un 12% para un horizonte de 20 años; y de un 37% para habitantes ocasionales de segunda residencia en el mismo período. Este dimensionado se considera ajustado a las necesidades reales de crecimiento del municipio, a la vista de la dinámica urbanística detectada en los últimos años, lo cual justifica no establecer más clasificación de suelo urbanizable de la ya planteada.

En cuanto al suelo urbanizable planteado para otros usos, debe señalarse también que atiende a necesidades concretas detectadas en el municipio, a saber:

1. Suelo Urbanizable Industrial: Necesidad de regularizar las instalaciones del Matadero Municipal existente, creando en su entorno una pequeña área de actividad sobre suelo municipal, paliando el déficit de este tipo de suelo en Buitrago.

2. Suelo Urbanizable Dotacional: Oportunidad de favorecer la implantación de un Campus Corporativo de Telefónica de España SLU, conforme a la iniciativa planteada al Ayuntamiento por esta compañía, sobre los terrenos ocupados por sus instalaciones en la carretera de Gandullas.

El epígrafe 0 de la presente memoria recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el Título 10 de la Normativa Urbanística y el las Fichas Normativas.

4.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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

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

1. SNUP PROTEGIDO: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o

culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. SNUP PRESERVADO: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

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

1. SNUP PROTEGIDO
    a. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
    b. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
    c. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
    d. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
    e. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
    f. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
    g. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
    h. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
2. SNUP PRESERVADO
    a. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

4.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO.

4.2.1 DEFINICIÓN.

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

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

	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL m²s	SUPERFICIE SUC m²s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m²s
AH-1	RECINTO DE LA VILLA DE BUITRAGO	60.237,48	60.237,48	46.057,53
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	42.540,01	40.932,05	21.827,63
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	68.794,29	63.705,36	56.204,79
AH-4	DOTACIONAL OESTE	138.971,12	138.971,12	99.328,25
AH-5	CIUDAD JARDÍN	87.137,62	82.048,65	59.595,07
AH-6	EL PINAR	38.039,51	38.039,51	31.396,01
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	29.780,40	29.780,40	20.661,42
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	246.696,66	209.269,58	181.638,69
AH-9	EL MESÓN	38.419,06	0,00	0,00
TOTALES		750.616,15	662.984,15	516.709,38

4.2.2 CÁLCULO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD.

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

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

4.2.2.1 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD REAL.

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

	SUPERFICIE TOTAL m²s	OCUPACION EDIFICIOS m²s	EDIFICADO m²c	NUMERO DE EDIFICIOS	SUPERFICIE SUC m²s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m²s
AH-1	60.237,48	16.921,08	28.073,00	226,00	60.237,48	46.057,53
AH-2	42.540,01	7.065,64	12.850,00	72,00	40.932,05	21.827,63
AH-3	68.794,29	22.458,43	53.185,00	329,00	63.705,36	56.204,79
AH-4	138.971,12	23.553,35	36.565,00	86,00	138.971,12	99.328,25
AH-5	87.137,62	15.585,75	29.233,00	259,00	82.048,65	59.595,07
AH-6	38.039,51	7.921,78	17.308,00	133,00	38.039,51	31.396,01
AH-7	29.780,40	3.780,26	6.587,00	113,00	29.780,40	20.661,42
AH-8	246.696,66	21.819,82	31.028,00	653,00	209.269,58	181.638,69
AH-9	38.419,06	1.221,54	1.571,00	16,00	0,00	0,00
TOTALES	750.616,15	120.327,65	216.400,00	1.887,00	662.984,15	516.709,38

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

1. El primero, referido a la superficie estrictamente de suelo urbano consolidado, deducida la superficie del no consolidado; pues describe de forma más fidedigna la realidad de los terrenos urbanos realmente ocupados.

2. El segundo, referido también estrictamente a la superficie de suelo urbano consolidado, pero deduciendo también la ocupada por las redes públicas de nivel supramunicipal y general. Este valor será de utilidad para adoptarlo como coeficiente de edificabilidad para los ámbitos de actuación en SUNC incluidos en cada área homogénea, ya que en ellos no se prevén reservas de redes públicas de dichos niveles.des

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

	SUPERFICIE TOTAL m²s	SUPERFICIE SUC m²s	SUPERFICIE SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m²s	COEFICIENTE REAL TOTAL m²c/m²s	COFICIENTE REAL SUC m²c/m²s	COEFICIENTE REAL SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m²c/m²s
AH-1	60.237,48	60.237,48	46.057,53	0,47	0,47	0,61
AH-2	42.540,01	40.932,05	21.827,63	0,30	0,31	0,59
AH-3	68.794,29	63.705,36	56.204,79	0,77	0,83	0,95
AH-4	138.971,12	138.971,12	99.328,25	0,26	0,26	0,37
AH-5	87.137,62	82.048,65	59.595,07	0,34	0,36	0,49
AH-6	38.039,51	38.039,51	31.396,01	0,46	0,46	0,55
AH-7	29.780,40	29.780,40	20.661,42	0,22	0,22	0,32
AH-8	246.696,66	209.269,58	181.638,69	0,13	0,15	0,17
AH-9	38.419,06	0,00	0,00	0,04		
TOTALES	750.616,15	662.984,15	516.709,38	0,88	0,33	

4.2.2.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PERMITIDA.

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

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

	SUPERFICIE TOTAL m²s	SUPERFICIE SUC m²s	SUPERFCIE CONSTRUIBLE SUC m²c	SUPERFCIE CONSTRUIBLE TOTAL AH m²c
AH-1	60.237,48	60.237,48	28.824,38	28.824,38
AH-2	42.540,01	40.932,05	18.238,85	19.543,89
AH-3	68.794,29	63.705,36	62.029,07	67.545,08
AH-4	138.971,12	138.971,12	61.056,21	61.056,21
AH-5	87.137,62	82.048,65	46.244,20	49.879,83
AH-6	38.039,51	38.039,51	16.213,15	16.213,15
AH-7	29.780,40	29.780,40	16.067,68	16.067,68
AH-8	246.696,66	209.269,58	59.979,57	75.271,37
AH-9	38.419,06	0,00	0,00	12.806,35
TOTALES	750.616,15	662.984,15	308.653,11	347.207,94

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

	COEFICIENTE REAL TOTAL m²c/m²s	COFICIENTE REAL SUC m²c/m²s	COEFICIENTE REAL SUC EXCLUIDAS RRSS Y RRGG m²c/m²s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD SUC m²c/m²s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD SUC sin RG ni RS m²c/m²s	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD TOTAL AH m²c/m²s
AH-1	0,47	0,47	0,61	0,4785	0,6258	0,4785
AH-2	0,30	0,31	0,59	0,4456	0,8356	0,4594
AH-3	0,77	0,83	0,95	0,9737	1,1036	0,9818
AH-4	0,26	0,26	0,37	0,4393	0,6147	0,4393
AH-5	0,34	0,36	0,49	0,5636	0,7760	0,5724
AH-6	0,46	0,46	0,55	0,4262	0,5164	0,4262
AH-7	0,22	0,22	0,32	0,5395	0,7777	0,5395
AH-8	0,13	0,15	0,17	0,2866	0,3302	0,3051
AH-9	0,04					0,3333
TOTALES	0,88	0,33		0,4656	0,5973	0,4626

Del análisis de la tabla se obtienen las siguientes conclusiones:

1. En todas las áreas homogéneas se produce un incremento de edificabilidad respecto de la real existente, tanto la referida al suelo urbano consolidado como la referida al total. Ello resulta lógico debido a la capacidad remanente de solares y ámbitos de actuación.

2. En las áreas homogéneas con ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, el coeficiente de edificabilidad total es menor que el referido estrictamente al suelo urbano consolidado, debido a la menor edificabilidad respecto a la media que presentan dichos ámbitos.

3. Conforme al artículo 42.6-c LSCM, los incrementos de edificabilidad serán admisibles siempre y cuando el estándar de redes locales final se aproxime al mínimo de 30 m² de redes locales por cada 100 m² construibles establecido por el artículo 36.6 de la misma ley, cuestión que se analiza en el sigui9ente epígrafe.

4.2.2.3 SUFICIENCIA DE LAS REDES LOCALES.

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

	SUPERFCIE CONSTRUIBLE SUC m²c	SUPERFCIE CONSTRUIBLE TOTAL AH m²c	SUPERFICIE RRLL TOTAL AH - PROPUESTA m²s	ESTÁNDAR RRLL SUC - PROPUESTA m²s/100 m²c	ESTÁNDAR RRLL TOTAL AH - PROPUESTA m²s/100 m²c
AH-1	28.824,38	28.824,38	22.406,54	77,73	77,73
AH-2	18.238,85	19.543,89	8.075,58	41,04	41,32
AH-3	62.029,07	67.545,08	19.075,91	26,99	28,24
AH-4	61.056,21	61.056,21	17.286,96	28,31	28,31
AH-5	46.244,20	49.879,83	14.537,91	27,81	29,15
AH-6	16.213,15	16.213,15	10.713,36	66,08	66,08
AH-7	16.067,68	16.067,68	5.577,36	34,71	34,71
AH-8	59.979,57	75.271,37	59.824,70	88,72	79,48
AH-9	0,00	12.806,35	17.161,45	#¡DIV/0!	134,01
TOTALES	308.653,11	347.207,94	174.659,78	47,39	50,30

Del análisis de la tabla se desprende que el estándar se mantiene en las áreas homogéneas por encima de los 30 m²s/100 m²c; excepto en las áreas 3, 4 y 5, que están en una horquilla de dos puntos porcentuales por debajo. No obstante, se detecta que los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado hacen que el estándar final suba respecto del resultante de considerar estrictamente el suelo urbano consolidado. Por otra parte, para el total de suelo urbano el estándar sube de 47,39 a 50,30 m² de redes locales por cada 100 m² construibles.

4.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

4.3.1 DEFINICIÓN

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

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

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
AA-1	PLAZA NUEVA	RESIDENCIAL CASCO	3.105,51
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.607,96
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4	EL FRONTÓN	RESIDENCIAL MIXTO	3.125,88
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.892,54
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.017,42
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	28.517,12
AA-8	EL MESÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	38.419,06
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
TOTAL SUNC			87.632,00

4.3.2 DETERMINACIONES

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

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

ÁMBITO	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²c)	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)	COEFICIENTE HOMOGENEIZADO (m²cuc/m²s)	Nº VIVIENDAS
AA-1	3.105,51	3.366,13	4.375,97	1,41	23
AA-2	1.607,96	1.305,05	1.696,56	1,06	5
AA-3.1	1.254,51	1.359,79	1.767,73	1,41	9
AA-3.2	728,91	790,08	1.027,11	1,41	5
AA-4	3.125,88	2.386,61	2.386,61	0,76	8
AA-5	1.892,54	624,92	624,92	0,33	2
AA-6	7.017,42	2.896,44	2.317,15	0,33	7
AA-7	28.517,12	11.770,44	9.416,35	0,33	29
AA-8	38.419,06	12.806,35	12.678,29	0,33	38
AA-9	1.963,09	1.249,02	1.498,82	0,76	5
TOTAL SUNC	87.632,00	38.554,83	37.789,51		132

4.3.3 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

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

4.3.4 GESTIÓN DEL SUELO

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

1. Ámbito AA-7: Iniciativa pública del Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya en modalidad de Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM). Sistema de actuación por obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).

2. Resto de ámbitos: Iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.

4.3.5 CONDICIONES TEMPORALES

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

1. Ámbito AA-7: Tratándose de una actuación pública, no se define plazo.

2. Ámbito AA-8: 10 años.

3. Resto de ámbitos: 5 años.

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

4.4 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

4.4.1 DEFINICIÓN.

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

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

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO	82.515,30
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	56.326,03
S3	INDUSTRIAL MATADERO	INDUSTRIAL	30.853,00
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL	161.277,38
TOTAL SUS			330.971,71

4.4.2 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO.

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

El cálculo del Aprovechamiento Unitario de cada sector en m² construibles del uso característico (m²cuc) se detalla en los cuadros de las fichas del Fichero Normativo del Plan General, en función de los porcentajes de edificabilidad total asignados a cada uso permitido dentro del sector y de los coeficientes de homogeneización correspondientes. Los valores adoptados para dichos coeficientes son los justificados en el epígrafe 4.6.3 de la presente memoria.

Se ha buscado intencionadamente que el Aprovechamiento Unitario en m²cuc sea el mismo para todos ellos, con el fin de evitar la necesidad de la equidistribución externa entre sectores prevista en el artículo 85.1 LSCM; pues supondría introducir una complejidad en la gestión del suelo no ajustada a las características y dinámica urbanística de un municipio como Buitrago del Lozoya.

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

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es **A_{UR}=0,24 m²cuc/m²s**.

ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTOR	SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO UNITARIO (m²cuc/m²s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m²cuc)
S1	82.515	0,24	19.804
S2	56.326	0,24	13.518
S3	30.853	0,24	7.405
S4	161.277	0,24	38.706
TOTAL A.R.	**330.971**	**0,24**	**79.433**

4.4.3 DETERMINACIONES.

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

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

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

SECTOR	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	ÍNDICE EDIFIC. MÁXIMO (m²c/m²s)	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. VPP m²c	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./ha.)
S1	20.288,57	0,2459	12.781,80	3.834,54	83	10
S2	13.724,11	0,2437	12.351,70	3.705,51	56	10
S3	10.006,38	0,3243	0,00	0,00	0	0
S4	47.785,89	0,2963	0,00	0,00	0	0
TOTAL SUS	91.804,95				138,84	

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

Por otra parte, la necesidad de calcular las Redes Públicas Estructurantes correspondientes al Suelo Urbanizable a partir de “metros cuadrados de cualquier uso” (arts. 36.5 y 91.3 de la Ley 9/2001), y no de los aprovechamientos unitarios homogeneizados, obliga también a introducir esta determinación.

4.4.4 INSTRUMENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada de los distintos sectores se remite a los siguientes instrumentos:

1. Sectores S1, S2 y S4: Plan Parcial, conforme al artículo 47.1 LSCM.
2. Sector S3: Plan Especial, conforme al artículo 50.1-a LSCM; ya que se trata de regularizar y ampliar el Matadero Municipal, aprovechando para establecer una pequeña área de actividad productiva en su entorno, también sobre terrenos municipales.

4.4.5 GESTIÓN DEL SUELO

La gestión de los diferentes sectores se prevé de la siguiente manera:

1. Sectores S1, S2 y S4: Iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.
2. Sector S3: Iniciativa y gestión pública directa del Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya. Modalidad de Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM).

4.4.6 CONDICIONES TEMPORALES.

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

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

PRIORIDAD Y CONDICIONES TEMPORALES.

SECTOR	DENOMINACIÓN	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S1	Miramontes	10 años	
S2	Ampliación Las Roturas	10 años	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución de del ámbito AA-7 de SUNC.
S3	Industrial matadero	10 años	Se requiere que previamente a la aprobación del Plan Especial se haya formalizado la desafectación y permuta de la superficie de MUP afectada.
S4	Telefónica	10 años	

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

4.4.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL

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

4.5 REDES PÚBLICAS ESTRUCTURANTES

4.5.1 ASPECTOS GENERALES.

4.5.1.1 DEFINICIÓN.

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

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

4.5.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.

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

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.

2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

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

4.5.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

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

1. Redes de infraestructuras:

   a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.

   b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.

   c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

2. Redes de equipamientos:

   a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.

   b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .

3. Redes de servicios:

   a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

   b. Red de viviendas públicas o de integración social.

4.5.2 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

4.5.2.1 DEFINICIÓN.

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

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

4.5.2.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

B. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.

C. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

4.5.2.3 RED VIARIA GENERAL.

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

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

RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

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

4.5.2.4 RED DE VÍAS PECUARIAS

El sistema de Vías Pecuarias del municipio, descrito en el apartado 3.6.9.1 de la presente memoria, se recoge como Red Pública Supramunicipal, cuya titularidad corresponde a la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Madrid.

4.5.3 RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

4.5.3.1 DEFINICIÓN.

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

4.5.3.2 CLASIFICACIÓN.

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

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

CÓDIGO	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	Arroyo Vertedero	2.555,46	Urbano	Ya es público
EL-02	Márgenes Travesía N-I	2.692,52	Urbano	Ya es público
EL-03	Calle Los Cortijos	2.022.51	Urbano	Ya es público
EL-04	Plaza del Castillo	1.720,96	Urbano	Ya es público
EL-05	Muralla – Calle de la Cadena	752,26	Urbano	Ya es público
EL-06	Plaza de los Caídos	536,21	Urbano	Ya es público
EL-07	Plaza del Gato	1.219,86	Urbano	Ya es público
EL-08	Plaza De Los Hornos	1.463,48	Urbano	Ya es público
EL-09	Puente Nuevo	762,04	Urbano	Ya es público
EL-10	Plaza de Picasso	849,12	Urbano	Ya es público
EL-11	Terminal de autobuses	534,09	Urbano	Ya es público
EL-12	Paseo del Río Lozoya	1.810,71	Urbano	Ya es público
EL-13	Calle de la Soledad	470,81	Urbano	Ya es público
EL-14	Río Lozoya	463,95	Urbano	Ya es público
EL-15	Parque urbano	11.422,80	Urbano	Ya es público
EL-16	Paseo del Río Lozoya	1.422,34	Urbano	Ya es público
EL-17	Camino del cementerio	3.582,92	Urbano	Ya es público
EL-18	SUS-S4	28.275,40	Urbanizable	Ejecución del planeamiento
TOTAL		**60.534,93**		

4.5.3.3 REGULACIÓN.

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

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

4.5.4 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

4.5.4.1 DEFINICIÓN.

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

4.5.4.2 CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación de las series nº 2 y nº 3.

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

- AD: Servicios de la Administración.
- EA: Equipamiento Asistencial.
- EC: Equipamiento Cultural.
- ED: Equipamiento Docente.

- SA: Equipamiento Sanitario.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- EF: Equipamiento Funerario.
- EP: Equipamiento de Seguridad y Protección Ciudadana.
- ER: Equipamiento Religioso.
- OT: Otros Equipamientos Genéricos.

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

EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
DP-01	RG	Polideportivo Somosierra.	2.684,61	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-02	RG	Zona Deportiva Calle Miramontes	9.818,18	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-01	RG	Ayuntamiento.	309,45	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-02	RS	Servicios de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.	1.409,41	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
ER-01	Privado	Iglesia de Santa María	509,00	MO	SUC	Arzobispado de Madrid	Mantiene titularidad
EA-01	RG	Residencia de la 3ª edad	856,27	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es Público
EA-02	RS	Pisos tutelados 3ª edad.	2.976,29	DC	SUC	Comunidad de Madrid.	Ya es público
EA-03	RG	Centro de mayores y de educación de personas adultas	400,00	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EA-04	RG	Aula de mayores	371,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-01	RS	Colegio Público Peñalta	7.544,12	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
ED-02	RG	Guardería	585,60	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EP-01	RS	Cuartel de la Guardia Civil	3.609,74	DC	SUC	Ministerio de Defensa	Ya es público
EP-02	RS	Cruz Roja	906,12	DE	SUC	Cruz Roja Española	Mantiene Titularidad
SA-01	RG	Centro de Salud-1	450,92	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
SA-02	RG	Centro de Salud-2	11.341,54	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-01	RG	Casa de Oficios. Edificio Polivalente.	284,38	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RG	Centro Cultural Virgen de las Flores	2.934,20	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-03	RG	Castillo	3.433,00	MO	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-04	RG	Casa de Cultura	314,00	Ordenanza R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-01	RG	Cementerio.	1.905,35	DE	SUC	Ayuntamiento	Expropiación
EF-02	RG	Tanatorio.	825,36	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-01	RG	Centro de Recursos	146,05	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-02	RG	Equipamiento genérico	1.864,48	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-03	RG	Matadero	7.063,66	DE	SUE	-	-
TOTAL			62.543,12				

SUC: Suelo Urbano Consolidado. *RG: Red General.*
SUE: Suelo Urbanizable. *Dotacional Compacto.*
RS: Red Supramunicipal. *Dotacional Exento.*

4.5.5 RED DE INFRAESTRUCTURAS

4.5.5.1 DEFINICIÓN.

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

4.5.5.2 CLASIFICACIÓN.

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

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

Además:

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

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

4.5.6 RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

4.5.6.1 DEFINICIÓN.

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

4.5.6.2 CLASIFICACIÓN.

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

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

4.5.7 REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.

4.5.7.1 DEFINICIÓN.

Constituyen las Redes de Suministro de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras Sociales que permiten la conexión

entre estas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

4.5.7.2 CLASIFICACIÓN.

Entre ellas cabe distinguir:

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

4.5.7.3 REGULACIÓN.

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

4.5.8 JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES ESTRUCTURANTES.

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

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

ÁMBITO	NOMBRE	EDIFICABILIDAD (m²c)
AA-1	PLAZA NUEVA	3.366,13
AA-2	EL LAVADERO	1.305,05
AA-3.1	EL CALDERO	1.359,79
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	790,08
AA-4	EL FRONTÓN	2.386,61
AA-5	AVENIDA DE MADRID	624,92
AA-6	LAS HERAS	2.896,44
AA-7	LAS ROTURAS	11.770,44
AA-8	EL MESÓN	11.254,07
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	1.249,02
TOTAL SUNC		37.002,55

SECTOR	NOMBRE	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL (m²**c**)
S1	MIRAMONTES	20.288,57
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	13.724,11
S3	INDUSTRIAL MATADERO	2.001,28
S4	TELEFÓNICA	40.618,01
TOTAL SUS		76.631,96

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

SECTOR	EDIFICABILIDAD NO INDUSTRIAL	RED GENERAL EL+ZV (m²)	RG EQUIPAMIENTOS (m²)	RG INFRAESTR. (m²)	TOTAL REDES GENERALES	RATIO m²s/100 m²c
S1	20.288,57	0,00	0,00	10.737,85	10.737,85	52,93
S2	13.724,11	0,00	0,00	4.119,75	4.119,75	30,02
S3	2.001,28	0,00	7.063,66	0,00	7.063,66	70,59
S4	40.618,01	28.275,40	0,00	0,00	28.275,40	59,17
TOTAL SUS	76.631,96	28.275,40	7.063,66	14.857,60	50.196,66	65,50
TOTAL SUNC	37.002,55				0,00	0
TOTALES	113.634,51				50.196,66	44,17

La ratio resultante es de 44,17 m² de redes generales por m² construible de usos no industriales, superior al mínimo de 20 m²s/100 m² c establecido por el artículo 36.5 LSCM.

4.6 USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

4.6.1 USOS GLOBALES

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

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

ÁREA HOMOGÉNEA	NOMBRE	USO GLOBAL
AH-1	RECINTO DE LA VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar
AH-9	EL MESÓN	Residencial unifamiliar

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL
AA-1	PLAZA DE PICASSO	RESIDENCIAL CASCO
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO
AA-4	EL FRONTÓN	RESIDENCIAL MIXTO
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-8	EL MESÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
S3	INDUSTRIAL MATADERO	INDUSTRIAL
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL

4.6.2 VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

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

SECTOR	NOMBRE	EDIFIC. RESIDENCIAL m²c	EDIFIC. VPP m²c	EDIFIC. VIVIENDA LIBRE m²c	% VPP
S1	MIRAMONTES	12.781,80	3.834,54	8.947,26	
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	12.351,70	3.705,51	8.646,19	
S3	INDUSTRIAL MATADERO	0,00	0,00	0,00	
S4	TELEFÓNICA	0,00	0,00	0,00	
TOTAL SUS		25.133,50	7.540,05	17.593,45	30,00%

4.6.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

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

referencia el precio de la vivienda libre unifamiliar, el siguiente cuadro justifica el cálculo de los valores adoptados.

USOS	PRECIOS MEDIOS DE VENTA POR M² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
VPPB Básica	970,24 €	0,8
VPPL Precio Limitado	1.212,80 €	1,0
VLC Vivienda libre colectiva	1.554,00 €	1,3
VLU Vivienda libre unifamiliar	1.201,00 €	1,0
Terciario Locales	1.040,00 €	0,9
Naves	850,00 €	0,7
Equipamiento privado	1.000,00 €	0,8

4.7 USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

4.7.1 DETERMINACIONES.

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

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

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

4.7.2 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

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

4.7.3 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

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

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

Se detallan en el Capítulo 11.4 de la Normativa Urbanística.

5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

5.1 INSTRUMENTOS

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

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

2. SUELO URBANZIABLE. La ordenación pormenorizada de los distintos sectores se remite a los siguientes instrumentos:

    a. Sectores S1, S2 y S4: Plan Parcial, conforme al artículo 47.1 LSCM.

    b. Sector S3: Plan Especial, conforme al artículo 50.1-a LSCM; ya que se trata de regularizar y ampliar el Matadero Municipal, aprovechando para establecer una pequeña área de actividad productiva en su entorno, también sobre terrenos municipales.

5.2 CONFORMACIÓN ESPACIAL.

5.2.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

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

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

5.2.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES

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

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie PO-4, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

5.3 USOS PORMENORIZADOS

5.3.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

5.3.2 ADMISIBILIDAD Y COMPATIBILIDAD.

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

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

5.4 ZONAS DE ORDENANZA.

5.4.1 DEFINICIÓN

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie nº 3 del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la Normativa Urbanística.

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

ZONAS DE ORDENANZA

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

5.4.2 DETERMINACIONES.

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

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.

2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.

3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.4 de la normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.5 y siguientes, también de la Normativa Urbanística del Plan General.

5.5 REDES PÚBLICAS LOCALES.

5.5.1 DETERMINACIÓN.

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

5.5.2 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN.

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

5.6 OTRAS DETERMINACIONES.

5.6.1 DETERMINACIONES NORMATIVAS.

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

1. Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

2. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

3. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

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

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

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

1. Ámbito AA-7: Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM) por obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).

2. Resto de ámbitos: Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), por compensación.

6 INFRAESTRUCTURAS.

6.1 SISTEMA DE ABASTECIMIENTO.

6.1.1 DESCRIPCIÓN DE LA RED[1]

6.1.1.1 FUENTES DE SUMINISTRO

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

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

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

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

6.1.1.2 ADUCCIÓN

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

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

6.1.1.3 DEPÓSITOS

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

---

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

A. DEPÓSITO EL PORTACHUELO

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

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

A. DEPÓSITO DE MIRALUZ

Se trata de un depósito superficial de hormigón armado de planta rectangular. Cuenta con 2 vasos, con capacidad total de 560 m^3. Se sitúa a una cota de solera de 1.045 m.s.n.m. y tiene una altura máxima de la lámina de agua de 3.7 m.

B. DEPÓSITO DE CAMPAMENTO DE RIOSEQUILLO

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

6.1.1.4 RED DE DISTRIBUCIÓN

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

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

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

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

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

A. DESCRIPCIÓN

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

1. Sector Depósito de El Portachuelo

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

Desde el Depósito del El Portachuelo, mediante una tubería de Ø 250mm de FD se abastece el Depósito de Miraluz y directamente al Área Recreativa y al

matadero. Desde este depósito se abastece además directamente mediante una tubería de Ø 110 mm de FD a un abrevadero.

2. **Sector Depósito de Miraluz**

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

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

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

3. **Sector Depósito Campamento de Riosequillo**

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

4. **Sector Depósito de Camino de La Serna**

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

6.1.2 PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA[2].

6.1.2.1 MARCO DE ACTUACIÓN.

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

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

6.1.2.2 OBJETIVOS.

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

- Corregir las posibles deficiencias o problemas de la red actualmente en funcionamiento.
- Adecuar la red a la normativa del Canal de Isabel II.
- Adecuar las acometidas a la normativa del Canal de Isabel II.

---

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

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

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

El Plan Director se ha estructurado según las siguientes actividades:

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

6.1.2.3 ESTIMACIÓN DE DEMANDAS

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

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

Dotaciones específicas Canal Isabel II

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

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

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

En resumen, destacar que la demanda futura total calculada es de 5.389,41 m³/día que corresponde a un caudal medio de 62,38 l/s.

Para suelo urbano la demanda de agua futura calculada es de 2.111,47 m³/día, de los que 2.079,55 corresponden a suelo urbano consolidado y 31,92 a suelo urbano no consolidado. La demanda calculada para el suelo urbanizable asciende a 3.277,94 m^3/día.

6.1.2.4 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DE LA NUEVA RED DE ABASTECIMIENTO

A ADUCCIÓN

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

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

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

B REGULACIÓN

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

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

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

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

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

C RED DE DISTRIBUCIÓN

CRITERIOS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAMBIOS PROYECTADOS

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

- Se renuevan las conducciones de materiales distintos a fundición dúctil por otras de este material que, en este caso, representan el 70 % de la red existente. El diámetro mínimo de las conducciones a instalar será 80 mm. Las tuberías de diámetro inferior a 80 representan el 41 %, siendo todas de materiales distintos a fundición dúctil.

- De igual forma, se ha procedido a cambiar las válvulas existentes en conducciones de materiales o diámetros que no cumplen la normativa vigente del Canal de Isabel II.

- Se malla la red, siempre y cuando sea posible, con el fin de evitar los cortes de suministro de agua por roturas o averías, garantizando diversos puntos de abastecimiento. En algunos casos existen limitaciones en el régimen de propiedad de los terrenos que impiden trazar tuberías por determinados puntos lo que obliga a dejar algunos testeros en el núcleo urbano.

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

- Se delimitan zonas de presión situando válvulas reductoras de forma que se cumplan los criterios de presiones expuestos.

6.1.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

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

6.1.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS

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

6.2 SISTEMA DE SANEAMIENTO.

6.2.1 ESTADO ACTUAL

6.2.1.1 DEPURACIÓN

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

Según información recabada de comunicaciones y reuniones sostenidas con el personal técnico del Canal de Isabel II, la EDAR de Puentes Viejas se proyectó para cubrir una capacidad de depuración correspondiente a 5.800 h-e (habitantes equivalentes) o 1.200 m^3/día. Dentro de las previsiones de tratamiento solo se contó para su diseño con las aguas residuales generadas por el suelo consolidado en el momento.

En la actualidad la población censada de Buitrago y Villavieja está, en teoría y a la vista de los datos censales, suficientemente cubierta en cuanto a necesidades de depuración de

aguas residuales. No obstante, la existencia de un matadero municipal en Buitrago, probables industrias no registradas en zonas aledañas a las poblaciones y posibles conexiones clandestinas a la red hacen que los datos de explotación suministrados por el Canal de Isabel II superen ampliamente la capacidad de las proyectada para las instalaciones.

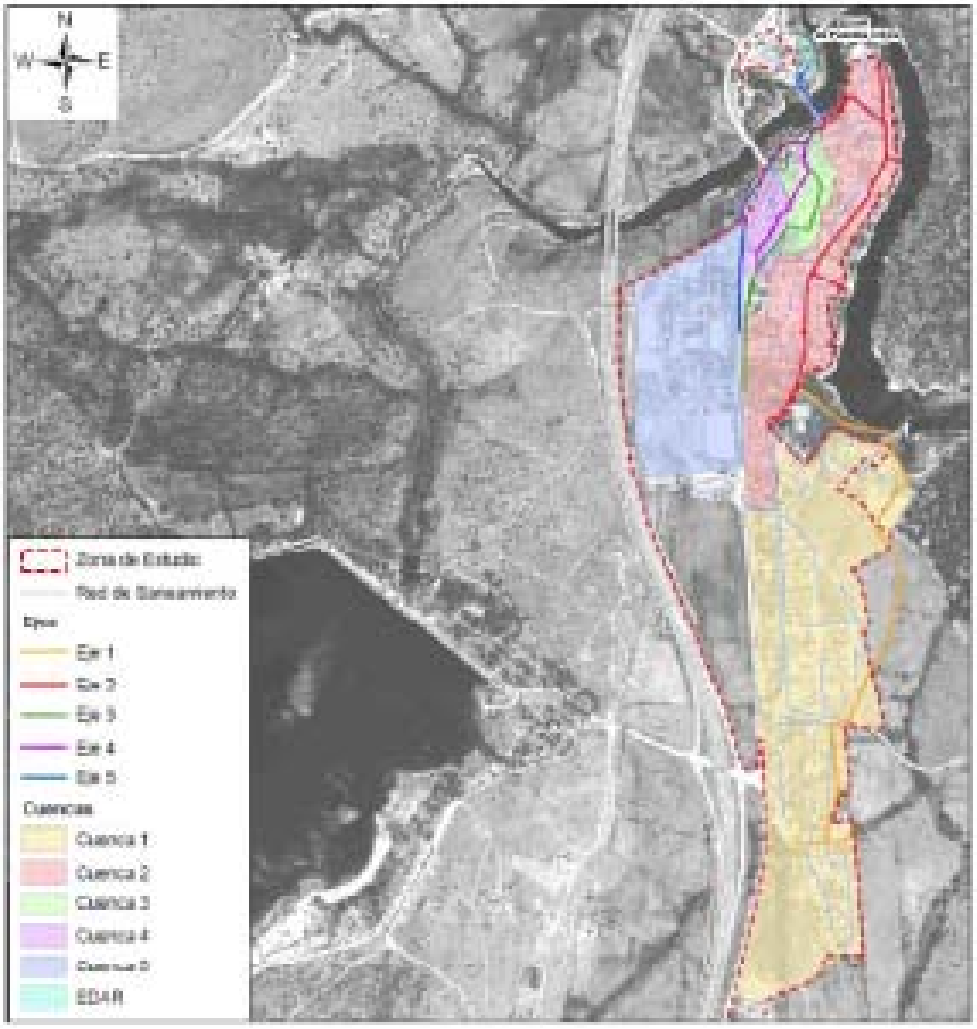
Según la información más reciente con la que cuenta el estamento gestor de las instalaciones, los datos de explotación actuales son aproximadamente 1.600 m^3/día o 6.200 h-e, a los que habría que sumar los aproximadamente 100 m^3/día estimados para el asentamiento urbanístico proyectado. De esta forma queda claro que para que las instalaciones existentes puedan soportar el aumento de caudal a tratar generado por posibles ampliaciones urbanísticas, debe plantearse la posibilidad de una ampliación de la planta física de la depuradora o un cambio en el sistema de depuración empleado que permita optimizar el proceso.

6.2.1.2 CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DE LA RED EXISTENTE[3]

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

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

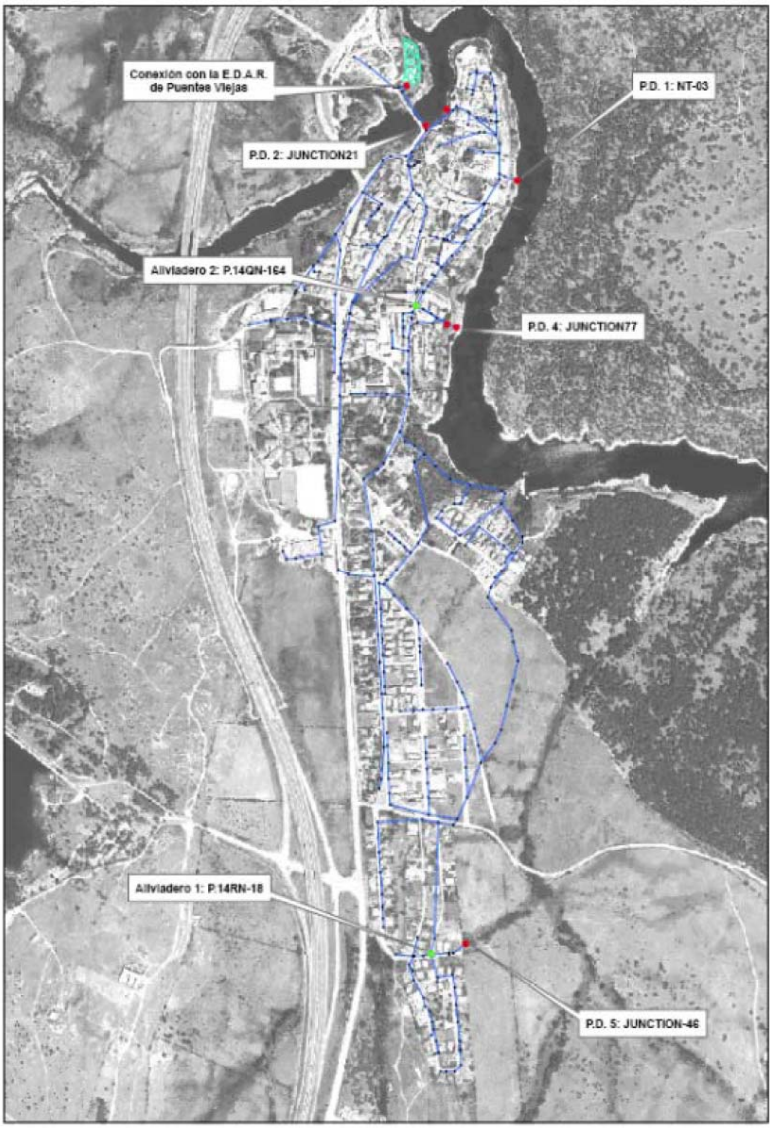
[3] Fuente: Plan Director de de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Buitrago del Lozoya. Canal de Isabel II- TYPSA



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

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

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



Aliviaderos y desagües de la red de saneamiento del municipio de Buitrago del Lozoya

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

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

Porcentaje de red en función del material

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

Porcentaje de red en función de las dimensiones.

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

6.2.1.3 PROBLEMÁTICA DE LA RED

A INCIDENCIAS PRINCIPALES DEL SISTEMA

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

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

B PROBLEMAS DERIVADOS DE LA GEOMETRÍA DE LA RED

Se han detectado los siguientes problemas:

- Mayoría de los colectores con diámetros inferiores al recomendable en drenaje urbano (D400).
- Estrechamientos que podrían actuar como cuellos de botella para la capacidad de desagüe de la red.
- Uniones entre colectores con diseño geométrico hidráulicamente inadecuado.
- Destacan:
- En la calle Piloncillo, las tuberías entre los pozos P.14QN-8 y P.14QN-6 presentan diámetros cada vez más estrechos, pasando de 1.625 mm a 400 mm y acabando en una tubería de 200 mm. Este estrechamiento progresivo de las tuberías puede provocar inundaciones en este recorrido.
- En la calle de los Mártires, el colector que une los pozos P.14QN-19 y P.14QN-25 representa un estrechamiento que podría dar lugar a un funcionamiento irregular de la red en ese punto.
- Los colectores entre los pozos P.14QN-38 y P.14QN-33 situados en la calle de la Cadena presentan diámetros menores (350 mm) que los de aguas abajo y aguas arriba (400 mm) determinando un estrechamiento que podría dar problemas al funcionamiento de la red.
- En la avenida de Madrid, se produce un cruce de tres tuberías en el pozo P.14QN-161. Entran dos tuberías de 400 y 600 mm de diámetro y sale una tubería de 400 mm. Este estrechamiento podría dar lugar a una insuficiencia en el desagüe de la red.

6.2.2 RED PROYECTADA

6.2.2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se proyecta para la evacuación de las aguas generadas por la ampliación urbanística la construcción de redes separativas. De esta forma se establecen dos conducciones independientes, una red por la que discurren exclusivamente aguas fecales y otra red por que conducirá exclusivamente aguas pluviales o aguas fecales diluidas provenientes de aliviaderos.

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

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

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

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

- 0,50 m. en proyección horizontal longitudinal.
- 0,20 m. en cruzamiento en el plano vertical.

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

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

6.2.2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

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

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

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

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

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

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

6.2.2.3 CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO

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

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

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

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

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

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

6.2.3 PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.

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

6.2.4 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS

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

6.3 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS[4]

6.3.1 GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO.

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

La gestión de los residuos urbanos de Buitrago está contemplada en el correspondiente Plan Autonómico de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad de Madrid, 2006-2016, que constituye el marco de referencia obligado para todas las actuaciones en materia de gestión de residuos urbanos en todos los municipios de la Comunidad de Madrid, y desarrollado por el **Plan de Gestión de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2017-2024**.

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

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

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

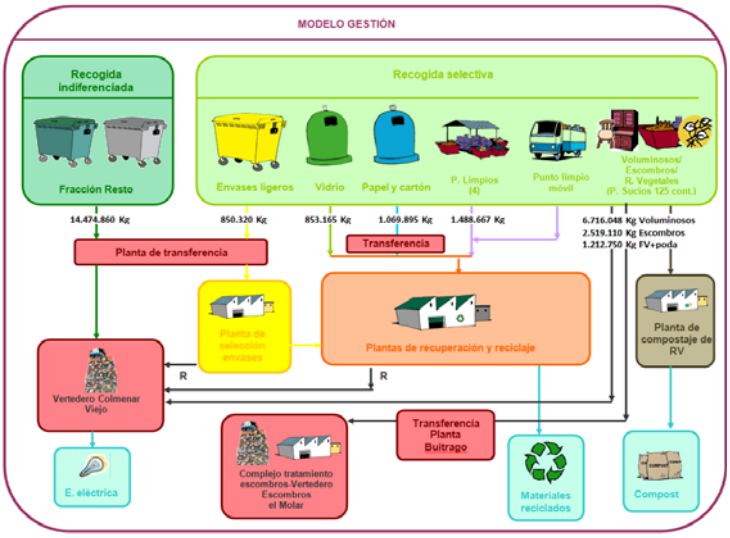
6.3.1.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA GENERACIÓN Y GESTIÓN DE LOS RSU DE BUITRAGO.[5]

A MODELO DE GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

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

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

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



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

B GENERACIÓN Y RECOGIDA DE RSU EN BUITRAGO.

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

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

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

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

Puntos de recogida y número de contenedores por circuito

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

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

(1) Envases en contenedores de 3m3

Indicador habitantes/contenedor por circuito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la actualidad existe una ruta operativa con un **Punto Móvil,** ruta A1 KM 50 A KM 60, los domingos. Las fracciones que se recogen son: RAEE (pequeño y gran electrodoméstico,

componentes informáticos, iluminación, aparatos electrónicos), colchones, pilas, baterías, pinturas y disolventes, aerosoles, aceite doméstico e industrial. El servicio se realiza mediante gestión directa y el vehículo es una furgoneta propiedad de la Mancomunidad. Las fracciones recogidas se destinan al Punto limpio de La Cabrera, con el que hay un acuerdo para estas entregas y la gestión del material.

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

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

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

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

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

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

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

Se destacan en la siguiente tabla los valores más significativos

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

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

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

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

D TRATAMIENTO DE LOS RSU DE BUITRAGO.

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

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

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

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

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

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

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

Fuente: GEDESMA

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

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

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

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

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

6.3.2 EL NUEVO MODELO DE GESTIÓN DE RESIDUOS[7]

6.3.2.1 CLASIFICACIÓN DE LOS RESIDUOS

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

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

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

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

5. **Poda:** residuos orgánicos biodegradables de origen vegetal, de tipo leñoso, generados en la poda de árboles o arbustos. La correcta gestión de la poda requiere de una recogida específica –diferenciada de la recogida selectiva de la FORSU– o una trituración previa, que reduce su medida, optimizando su transporte y facilitando su valorización.

6. **Punto limpio:** centro de recepción y almacenaje selectivo específico de residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria con el objetivo de facilitar su valorización o gestión correcta. Estas instalaciones son de uso de particulares y pequeños comercios e industriales de acuerdo con las ordenanzas municipales. Puede estar gestionado por la Mancomunidad o por el municipio directamente.

7. **"Punto sucio":** centro de recepción y almacenaje selectivo en forma de instalación más o menos sencilla, pero para residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria, básicamente para las fracciones de voluminosos, restos vegetales y escombros. En algunos casos se han acondicionado para mejorar su funcionamiento. En general en un futuro se prevé su desmantelación o algunos finalmente podrían convertirse en un punto limpio si cumple todas las condiciones de estas instalaciones y recoge todas las fracciones consideradas. Estas instalaciones son de uso de particulares y pequeños comercios (aunque también hay vertidos industriales).

8. **Almacén temporal municipal:** centro temporal de recepción y almacenaje selectivo específico de residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria con el objetivo de facilitar su valorización o gestión correcta, principalmente para pequeños residuos y residuos especiales en pequeñas cantidades (en algunos casos en función del formato del almacén pueden recoger otras fracciones de mayor tamaño).

9. **Punto limpio móvil:** vehículo de recepción y almacenaje selectivo específico de residuos municipales que no son objeto de recogida domiciliaria con el objetivo de facilitar su valorización o gestión correcta.

10. **Preparación para la reutilización:** operación de valorización consistente en la comprobación, limpieza o reparación, mediante la que productos o componentes que se convirtieron en residuos se preparan para que se puedan reutilizar sin ninguna otra transformación previa.

11. **Prevención:** medidas adoptadas antes de que una sustancia, material o producto se convierta en residuo, para reducir:

    a. La cantidad de residuos, incluso mediante la reutilización o la ampliación de la vida útil de los productos.

    b. Los impactos negativos sobre la salud de las personas o el medio de los residuos generados

    c. El contenido de sustancias peligrosas en materiales y productos.

12. **Rechazo:** flujo residual procedente del tratamiento de residuos que tiene por destino un tratamiento finalista.

13. **Recogida selectiva:** recogida en la que los flujos de residuos se almacenan por separado, según su tipo y naturaleza, para permitir un tratamiento específico.

14. **Residuo comercial:** residuos municipales generados por la actividad propia del comercio al por menor y al por mayor, la hostelería, los bares, los mercados, las oficinas y los servicios. Son equiparables a esta categoría, a efectos de la gestión, los residuos originados por la industria que tienen la consideración de equiparables a los municipales.

15. **Residuo doméstico:** residuo municipal que proviene de las actividades domésticas

16. **Reutilización:** cualquier operación por la que un producto o sus componentes que no son residuos se vuelven a utilizar con el mismo propósito para el que se concibieron.

17. **Sistema de depósito, devolución y retorno:** modelo de gestión, generalmente para los envases, en el que el envasador implanta un sistema para recuperar físicamente sus envases puestos en el mercado para su posterior reutilización (SDDR reut.) o valorización material (SDDR vm). Para garantizar esta devolución, el envasador cobra al cliente un importe en concepto de depósito, que se le devuelve en el momento de hacer efectiva la devolución del envase. Este proceso se da en toda la cadena de distribución y comercialización, hasta el consumidor final.

18. **Sistema de recogida:** conjunto de mecanismos que facilitan la recogida de los residuos municipales. Encontramos, por ejemplo:

    a. Colectores de superficie (carga posterior, lateral, por pluma...)

    b. Colectores soterrados (también existen diferentes tipos: plataforma abatible, alzada, con pluma...) o semisoterrados

    c. Recogida en baldes o bolsas individuales

    d. Recogida neumática (estática o móvil)

19. **Tratamiento mecánico/biológico** (o biológico/mecánico) (TMB/TBM): combinación de procesos físicos y biológicos para el tratamiento de la fracción Resto/FIRM.

20. **Valorización:** cualquier operación cuyo resultado principal sea que el residuo sirva a una finalidad útil al sustituir a otros materiales que de otra forma se habrían empleado para cumplir una función particular, o que el residuo sea preparado para cumplir esa función, en la instalación o en la economía en general. Operaciones recogidas en el Anexo II de la nueva Directiva Marco.

21. **Valorización energética:** Valorización mediante la utilización principal de los residuos como combustible o como otro medio de generar energía. Se aplicará la fórmula de eficiencia del Anexo II de la nueva Directiva Marco.

22. **Valorización material (reciclado):** toda operación de valorización mediante la que los materiales de residuos son transformados de nuevo en productos, materiales o sustancias, tanto si es con la finalidad original como con cualquier otra. Incluye la transformación del material orgánico, pero no la valorización energética ni la transformación en que se trató para generar compost de calidad.

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

6.3.2.2 PROPUESTAS ESTRATÉGICAS.

Para alcanzar los objetivos de reducción y aprovechamiento de los RSU contemplados en el ***escenario de sostenibilidad***, se propone una serie de medidas estratégicas que afectan el conjunto de la gestión de los RSU de Buitrago, todas ellas basadas en el cumplimiento de las disposiciones legales existentes para toda España y previstas en la Directiva 2004/CE de envases y residuos de envases. Estas propuestas estratégicas son compatibles, en su planteamiento y forma de llevarlas a cabo, con el Plan de Gestión de

los RSU de la Comunidad de Madrid y del Plan de Gestión de la Mancomunidad Sierra Norte.

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

A PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RSU.

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

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

B RECOGIDA SELECTIVA INTEGRAL DE LOS RSU DOMICILIARIOS Y ASIMILADOS

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

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

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

Esta actuación se concreta en:[8]

1. Plan de mejora de la dotación y estado de contenedores:
   a. Renovación de los contenedores más antiguos y deteriorados. Tener en cuenta el tipo de abertura para reducir los impropios y facilitar las aportaciones (tener en cuenta los residuos comerciales donde haya concentración de actividades).
   b. Estudio de ubicación de contenedores y capacidad de recepción para reducir la distancia a los usuarios (especialmente en centros urbanos más compactos), evitar desbordes y ubicar baterías completas de todas las fracciones, donde sea posible. Coordinar la propuesta de de ubicaciones con los ayuntamientos. Proceso de geolocalización de las áreas y tipo de contenedores.
2. Plan de mantenimiento y limpieza de contenedores, especialmente para envases ligeros.

[8] *Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad Sierra Norte.*

a. Plan revisión de baterías de contenedores soterrados:

b. Clausura (definitiva) de aquellas áreas que no están funcionando correctamente.

3. Plan de mantenimiento de las áreas que se puedan mantener. Se revisará la señalización de los contendores y el tipo de boca para facilitar su uso por los usuarios del servicio.

4. Fomento de medidas para la reducción de impropios especialmente para la recogida selectiva de envases ligeros, mediante acciones de comunicación, rotulación de contenedores, revisión del tipo de aperturas e inspección de puntos negros.

5. Potenciar las recogidas comerciales segregadas y en actividades turísticas de vidrio, cartón comercial y envases ligeros.

C ESTUDIO DE LAS NECESIDADES DE TRANSFERENCIA.[9]

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

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

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

6.3.2.3 MEJORA DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO.

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

[9] *Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad Sierra Norte.*

6.3.2.4 VERTEDERO DE ESCOMBROS.

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

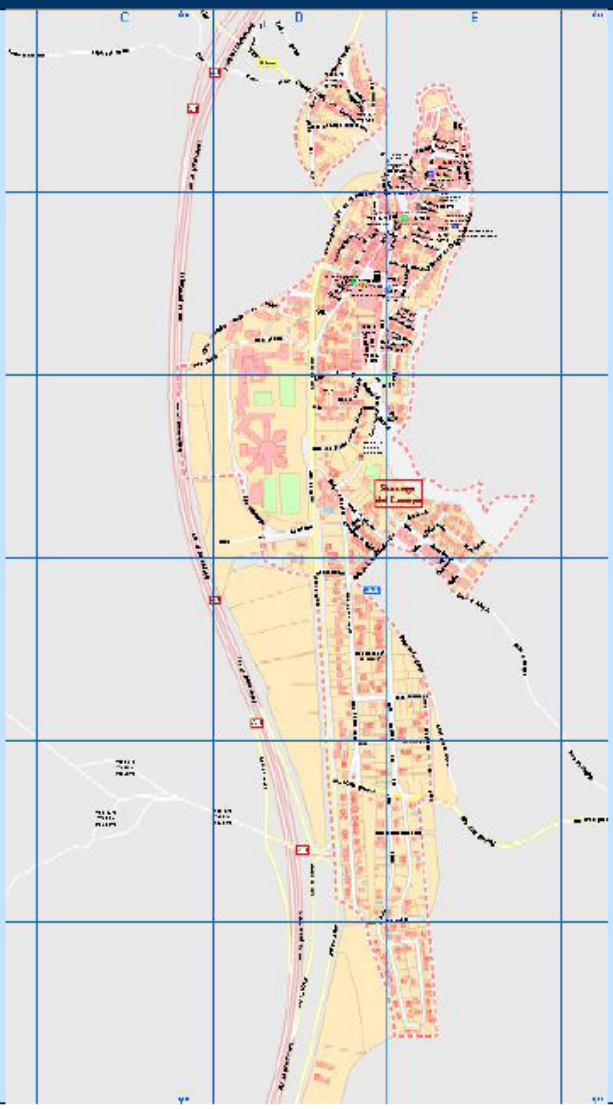
El valor de los materiales vertidos y su potencial de aprovechamiento que permitiría evitar nuevas extracciones de áridos y otros materiales constructivos.

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

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

Plan de Gestión de Residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya 2016-2020 7

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



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

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

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

a. Residuos de construcción y demolición (RCD)

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

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

b. Residuos domésticos

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

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

- Considerar que los sistemas de recogida más eficaces vuelven a ser los más sencillos (puerta a puerta) y que para ello no es necesario realizar infraestructura alguna, sino concebir la recogida como algo a llevar a cabo de forma eficiente con sistemas de presentación flexibles y adaptados a los tipos de residuos y costumbres de la población.
- Considerar siempre que la inversión en información y asistencia a los vecinos para lograr la separación en origen lo mejor posible redundará en un aumento de la eficiencia del sistema en mayor medida que en cualquier otra etapa posterior del mismo (sistema de recogida, transporte o tratamiento en destino).

Estas consideraciones nos llevan a las siguientes recomendaciones:

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

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

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

6.4 LIMPIEZA VIARIA

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

6.5 ENERGÍA

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

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

7 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

7.1 INTRODUCCIÓN

7.1.1 ALCANCE

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

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

7.1.2 MARCO LEGAL

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

Su justificación pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

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

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

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

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

Ya se ha señalado en el apartado 2.1.1, aspectos relativos a la relación entre composición familiar, edad, género y actividad en relación con la vivienda y el modelo urbano propuesto.

En la misma línea, en este capítulo se incide en la influencia que las decisiones urbanísticas tienen sobre la vida de las personas.

7.2 VALORACIÓN RESPECTO AL IMPACTO DE GÉNERO

7.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS

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

1. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.

2. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.

3. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.

4. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:

    a. Compensar desigualdades.

    b. Prohibir prácticas discriminatorias.

    c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.

5. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.

6. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

7.2.2 CONCEPTOS

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

1. Igualdad de Género: La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.

2. La igualdad formal: Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.

3. La igualdad real: Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.

4. Equidad de Género: La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.

5. Análisis de Género: El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.

6. Brecha de Género: Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.

7. Empoderamiento: El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.

7.2.3 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO.

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

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

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de

vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

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

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

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

7.2.4 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO.

1) ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA.

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

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

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

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

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

2) SEGURIDAD EN LOS DESPLAZAMIENTOS.

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

3) EMPLEO.

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios

comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerado, etc.

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

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

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

4) ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD

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

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

7.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO SOBRE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL Y PERSONAL

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

- Ámbito familiar
- Ámbito educativo y de la salud
- Ámbito socio - laboral
- Apoyo y reconocimiento institucional
- Apoyo en el ámbito rural
- Centro de documentación y memoria histórica LGTBI
- Políticas en el ámbito de la juventud

- Ámbito ocio, cultura, turismo y deporte
- Derecho de admisión
- Ámbito de la inmigración y la cooperación internacional al desarrollo

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 VALORACIÓN RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

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

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

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamente Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.
- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los aspectos considerados en el Plan General son:

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

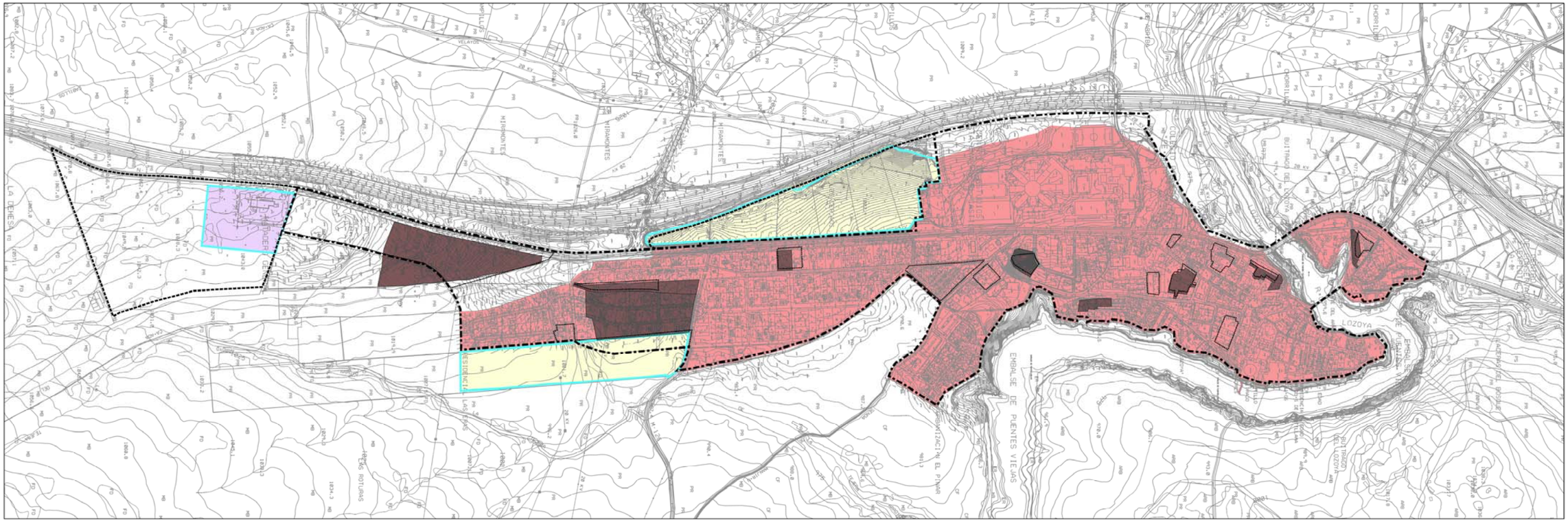
8 RESUMEN EJECUTIVO

8.1 MARCO NORMATIVO

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

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

8.2 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR



ORDENACIÓN VIGENTE	
·-·-·-·-·-	LÍMITE DE SUELO URBANO
·····	LÍMITE DE ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
·---·---·	LÍMITE DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO DOTACIONAL
	SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

8.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 120.1 del Reglamento de Planeamiento, tras la aprobación inicial del Plan General se procederá a la suspensión de licencias en los ámbitos donde se altera el régimen urbanístico vigente.

Serán los siguientes:

A. Suelo Urbano:

a. Ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado, tanto de las NNSS de 1991 como del documento de Plan General.

b. Parcelas en las que cambia la ordenanza de aplicación.

B. Suelo Urbanizable:

a. Sectores de Suelo Urbanizable.

C. Suelo No Urbanizable:

Se suspenden licencias en el Suelo No Urbanizable Protegido, no en el Preservado.

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

9 PLANOS DE ORDENACIÓN.

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

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.

- PO-1: Término municipal. 1:10.000
- PO-2: División del Suelo, Usos globales y Redes Estructurantes: 1:5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- PO-3: Calificación y gestión del suelo 1:2.000
- PO-4: Zonas de Ordenanza y Condiciones de Edificación. 1:1.000
- PO-5: Condiciones de edificación en el Conjunto Histórico. 1:500

PLANOS DE CATÁLOGO

- CAT-1: Catálogo de Protección. Término Municipal. 1:10.000
- CAT-2: Catálogo de Protección. Núcleo urbano y entorno próximo. 1:1.000

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

- INF-1: Red de Abastecimiento de Agua. 1:2.000
- INF-2: Red de Saneamiento. 1:2.000
- INF-3: Red de Energía Eléctrica. 1:2.000
- INF-4: Recogida selectiva de residuos urbanos. 1:2.000

OTROS PLANOS

- SNU-1: Catálogo de construcciones en Suelo No Urbanizable. 1:10.000



AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.2

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

ESTUDIO DE VIABILIDAD

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN

DEL AVANCE

JUNIO 2018

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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

ESTUDIO DE VIABILIDAD

JUNIO 2018

ÍNDICE

0 PRESENTACIÓN....5

1 INTRODUCCIÓN....1

1.1 MARCO LEGAL....1

1.2 METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS....1

2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE PLAN GENERAL....3

2.1 CONDICIONANTES....3

2.2 MODELO GLOBAL....3

2.3 DIMENSIONADO RESIDENCIAL....4

2.3.1 CAPACIDAD TEÓRICA....4

2.3.2 ESTIMACIÓN REAL....5

3 VIABILIDAD DEL MODELO ADOPTADO....7

3.1 LA GESTIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL....7

3.1.1 LA ARTICULACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO....7

3.1.2 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN....7

3.2 LA OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS....8

4 CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA....9

4.1 COSTES ESTIMADOS....9

4.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN....9

4.1.2 COSTES UNITARIOS....9

5 RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS....11

5.1 PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA....11

5.1.1 ACTUACIONES EN AL RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA....11

5.1.2 ACTUACIONES EN LA RED DE SANEAMIENTO....12

6 URBANIZACIÓN INTERIOR....13

6.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO....13

6.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO....13

6.3 SUELO URBANIZABLE....14

7 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES....15

7.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN....15

8 VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA....17

8.1 BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS....17

8.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA....17

8.1.2 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN 17

9 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL 19
9.1 INTRODUCCIÓN 19
9.1.1 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL 19
9.1.2 EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO....19
9.2 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL 20
9.2.1 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS....20
9.2.2 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS....20
9.3 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)....21
9.3.1 PONENCIA DE VALORES CATASTRALES 21
9.3.2 ORDENANZA MUNICIPAL DEL IBI....21
9.4 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)....21
9.5 ANÁLISIS DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS....23
9.6 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA....23
9.7 ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL NECESARIA....24
9.8 ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO MUNICIPAL 24
9.9 EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS 24
9.9.1 PLANTEAMIENTO....24
9.9.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS....24
9.9.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN 25
9.10 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.....28
9.10.1 GASTOS CONSIDERADOS.....28
9.10.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.....29

0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el Estudio de Viabilidad del Plan General de Buitrago del Lozoya, provincia de Madrid, formulado por el Ayuntamiento.

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

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

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecta.

Madrid, junio de 2018.

Fdo: Jesús Mª Rueda Colinas. Arquitecto.

1 INTRODUCCIÓN

1.1 MARCO LEGAL

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), establece que los instrumentos de ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirán la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

De forma concordante con el citado precepto de la legislación estatal, el artículo 43-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid incluye en la documentación de los Planes Generales un Estudio de Viabilidad en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Así mismo, en desarrollo de los anteriores preceptos, el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978 establece que la Memoria Justificativa de los Planes de Ordenación Municipal deberá incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Así, se valora en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras; en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

1.2 METODOLOGÍA Y CONTENIDO DEL ANÁLISIS

La evaluación de la viabilidad se determinará analizando la actuación desde el punto de vista de la **relación coste / beneficio previsible**, valorando la proporcionalidad entre la inversión necesaria para su ejecución y los beneficios socioeconómicos producidos.

En cuanto al impacto sobre la hacienda de las administraciones públicas, se utiliza la metodología planteada en la "**Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica**" publicada por el **Ministerio de Fomento** en 2012. Se centra el análisis sobre el impacto en la hacienda municipal, toda vez que dada la naturaleza específica de la actuación el impacto sobre la de otras administraciones es irrelevante.

Conforme a lo anterior y en atención a lo requerido por el marco legal descrito, los contenidos de la presente Memoria de Viabilidad Económica se organizan con el siguiente esquema.

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN: Con los contenidos de los apartados a) y b) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
2. VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA: Con los contenidos de los apartados c) y d) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
3. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL: Con los contenidos del apartado e) del artículo 22.5 del TRLS-2015.
    a. Datos básicos de la hacienda municipal.
        i. Datos generales del municipio.
        ii. Análisis de presupuestos de ingresos y gastos.
        iii. Análisis de ingresos corrientes vinculados a la dinámica urbanística.
    b. Evaluación de capacidad de la inversión municipal requerida.
    c. Incremento patrimonial municipal derivado de la actuación.
    d. Viabilidad económica del mantenimiento de la urbanización una vez recepcionada. Se determinará valorando la proporcionalidad entre los gastos corrientes que previsiblemente generará cada actuación, con los ingresos corrientes que se derivarán de su entrada en carga y funcionamiento.

2 DEFINICIÓN DEL MODELO DE PLAN GENERAL

2.1 CONDICIONANTES.

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

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

Por otra parte, hay que hacer una expresa mención al condicionante territorial que para el diseño del modelo urbanístico global representan las distintas afecciones sectoriales y ambientales derivadas de distintas legislaciones aplicables, y que se recogen en los Planos de Ordenación del presente Plan General. La legislación sectorial que ampara la clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de los terrenos de Vías Pecuarias, Montes Preservados, Zonas de Entorno de embalses, ámbito del PORN de Guadarrama, LICs, Hábitats, etc., condiciona de forma importante la elección del modelo de posible crecimiento del municipio. En el caso de Buitrago, el alcance de estas afecciones es tal, que las únicas zonas que quedarían liberadas para su clasificación como urbanizables son bastante limitadas, acotando en gran medida las alternativas de definición del modelo.

2.2 MODELO GLOBAL.

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

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

Se propone establecer como suelo urbanizable los terrenos ocupados por las instalaciones de Telefónica en la Carretera M-137, con el fin de habilitar una actuación de tipo dotacional y terciario destinada a campus Corporativo y Docente de la Telefónica de España, conforme a una solicitud planteada por dicha entidad al

Ayuntamiento. En todo caso, en esta actuación se excluirán expresamente los residenciales.

Con el fin de regularizar las instalaciones del Matadero Municipal, se propone establecer un sector urbanizable que acoja su parcela, con capacidad para una posible ampliación. Incorporará así mismo suelo municipal circundante, con el objeto de generar una pequeña área de actividad empresarial, que permita paliar la carencia de suelo para actividades artesanales e industriales de escala local que presenta Buitrago, incongruente con su carácter de cabecera comarcal de la Sierra Norte. Para esta clasificación será necesario desafectar los terrenos, incluidos en el Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramaría", permutándolos por otros de similares características en el entorno. La superficie permutada deberá ser por lo menos el doble de la desafectada.

2.3 DIMENSIONADO RESIDENCIAL.

2.3.1 CAPACIDAD TEÓRICA

Según el Censo de Vivienda **de 2011, Buitrago del Lozoya cuenta con un total de 1.235 viviendas**, atribuibles mayoritariamente al Suelo Urbano Consolidado; de las cuales **740 son viviendas principales, 380 secundarias y 115 se encuentran vacías**. Si a estos datos añadimos una estimación de 132 viviendas posibles en solares vacantes y añadimos la capacidad del Suelo Urbano No Consolidado y al Suelo Urbanizable de las NUM, podemos cuantificar la estimación de número máximo de viviendas del modelo.

Por otra parte, considerando que las 740 viviendas ocupadas están habitadas por los 1.861 habitantes permanentes registrados en el municipio según el padrón de 2016, concluimos una ratio media de **2,51 habitantes por vivienda.** A partir de este dato obtenemos también una aproximación al número máximo de habitantes correspondiente, con los resultados recogidos en el siguiente cuadro.

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	CAPACIDAD TEÓRICA
		Nº VIVIENDAS	POBLACIÓN
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO (Censo 2011)	Viv. principales	740	1.861
	Viv. secundarias	380	956
		1.120	**2.817**
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE	Viv. vacías	115	
	Solares	132	
		247	**621**
URBANO NO CONSOLIDADO			
		132	**331**
URBANIZABLE			
		139	**349**
TOTAL		**1.637**	**4.118**

2.3.2 ESTIMACIÓN REAL

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

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

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

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.367	930	2.338	438	1.100
T. ponderado 80%	1.094	744	1.870	350	880
		68,00%		32,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	132	66	165	66	165
T. ponderado 80%	105	53	132	53	132
		50,00%		50,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	139	42	105	97	244
T. ponderado 80%	111	33	84	78	196
		30,00%		70,00%	

CAPACIDAD RESIDENCIAL TOTAL

TOTAL		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
VIVIENDAS		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
Total teórico	1.637	1.037	2.608	600	1.510
T. ponderado 80%	1.310	830	2.086	480	1.208
		63,33%		36,67%	

De la anterior estimación se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.086 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.208. Sobre una estimación actual de 880, supondría un incremento de un 37% para el mismo período.

3 VIABILIDAD DEL MODELO ADOPTADO.

3.1 LA GESTIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

3.1.1 LA ARTICULACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

Si como establece la Ley 9/2001 en su artículo 71 "la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanísticos y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos" resulta de especial interés poner de manifiesto la voluntad del Plan General de Buitrago del Lozoya de formalizar sus objetivos para la consecución de estos en el propio término municipal.

Dado que se definen explícitamente los objetivos del Plan General ligados a la obtención de suelos para la ejecución de dotaciones colectivas precisas para resolver las demandas actuales del municipio (incluyendo la vivienda pública como una de ellas) la posibilidad de estimar la monetarización de suelos en ámbitos de gestión tanto en suelos urbanos como urbanizables, se plantea en franca contradicción con la definición de objetivos (base de la organización del planeamiento urbanístico en el municipio) y la articulación de los mismos. Esta posibilidad inhabilitaría el desarrollo del modelo urbano propuesto por lo que el presente Plan General incorporará en sus documentos normativos la articulación de este objetivo, en relación con la aplicación de los artículos 71, 85 de la LSCM y disposiciones concordantes.

3.1.2 LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN.

Para cada uno de los sectores delimitados por el Plan General se fijará expresamente en cada Plan Parcial el sistema adoptado para el desarrollo de cada Unidad de Ejecución delimitada, pública o privada. En el primer caso de determinará el sistema entre aquellos que define la ley (art. 92) cooperación, expropiación o ejecución forzosa.

La iniciativa para la definición del sistema de compensación durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, podrá ejercerse por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total del sector. Transcurrido este plazo cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo en el sector puede ejercerla o la Administración sustituyendo el sistema por el de cooperación.

El establecimiento y definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La iniciativa de los propietarios de suelo deberá formalizarse mediante presentación en el municipio de los siguientes documentos:

- Acreditación de titularidad

- Plan Parcial
- Proyecto de urbanización
- Propuesta de estatutos y bases de actuación
- Acreditación de la publicación de la iniciativa

En el caso de que transcurran dos años sin que ni los propietarios de suelo ni personas privadas distintas hayan adoptado la iniciativa para acometer la ejecución del sector, la Administración podrá proceder al cambio de sistema de ejecución por un sistema de ejecución pública. La decisión deberá ser notificada a todos los propietarios y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y sólo será efectiva si tres meses después de publicada no se hubiera presentado ninguna iniciativa privada de ejecución.

La sustitución del sistema de compensación comportará en todos los supuestos la pérdida a favor del Municipio de las garantías que hubieran sido constituidas.

3.2 LA OCUPACIÓN DIRECTA PARA LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A REDES PÚBLICAS

Art. 92. de la Ley del Suelo: "*Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que su aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios".*

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector en el que se integre.

El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las reglas previstas en el artículo 92 de la Ley.

La Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras. (artículo 95)

En aquellos casos en que se determine por conveniencia de la gestión municipal, el Plan General establecerá en determinados sectores la ordenación completa pormenorizada. En estos casos el desarrollo de estos ámbitos no precisará de desarrollo mediante Planes Parciales.

4 CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA

4.1 COSTES ESTIMADOS

4.1.1 COSTES DE URBANIZACIÓN.

El objeto del presente Estudio no es otro que avanzar una aproximación realista a los costes de ejecución previsibles, sin representar ningún tipo de condicionante o vinculación en relación con los Proyectos de Urbanización que desarrollen los ámbitos y sectores.

Los precios incluidos en este documento son adecuados a la realidad en la fecha de redacción del mismo, pudiendo variar en el tiempo y, por tanto, no corresponder a costes reales en el momento de redacción de los Proyectos de Urbanización y de ejecución de las obras.

4.1.2 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia, obtenidos tanto de Base de Precios estándar (BPCentro) como por experiencia contrastada de Proyectos de Urbanización realizados para organismos públicos (SEPES, GESTURCAL, etc):

URBANIZACIÓN COMPLETA DE VIARIO:

	Coste (€/m2)
Pavimentación T2	59
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T2	**86**

	Coste (€/m2)
Pavimentación T4	36
Abastecimiento	3,33
Pluviales	5,46
Fecales	2,91
Telecomunicaciones	1,54
Red eléctrica	8,22
Alumbrado público	3,31
Jardinería y mobiliario urbano	2,23
TOTAL VIARIO T4	**60**

- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios locales: 60 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de viario y redes de servicios generales: 86 €/m2.
- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios): 36 €/m2.

ESPACIOS LIBRES:

- Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema de Espacios Libres: 20 €/m2.

ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO:

Los costes unitarios para las redes de agua y saneamiento son los recogidos en los Planes Directores redactados por el Canal de Isabel II, cuyo resumen se incluye en el capítulo correspondiente.

URBANIZACIÓN DE SECTORES SIN ORDENACIÓN DETALLADA (SOBRE SUP. BRUTA DE SECTOR):

- Urbanización interior de sectores industriales: 15 €/m2 de sector sin SSGG.
- Urbanización interior de sectores residenciales: 18 €/m2 de sector sin SSGG.

5 RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURAS

5.1 PLAN DIRECTOR DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.

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

Dicho Plan Director incluye en su documentación una valoración económica y asignación de costes a los distintos agentes implicados, que se incluye a continuación.

5.1.1 ACTUACIONES EN AL RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

PRESUPUESTO PARCIAL	DESCRIPCIÓN	COSTE TOTAL (€)
ADUCCIÓN		
P.P.1.	Tuberías, válvulas de corte y otros mecanismos	342.921,28 €
REGULACIÓN		
P.P.2.	Construcción de nuevos depósitos: de cabecera y del Sector 7	880.686,00 €
P.P.3.	Bombeo Sector 7: Telefónica	186.582,76 €
RED DE TRANSPORTE		
P.P.4.	Tuberías, válvulas de corte y otros mecanismos	309.601,22 €
SUELO URBANO		
RED PRINCIPAL Y SECUNDARIA		
P.P.5.	Tuberías, válvulas de corte y reductoras, hidrantes y otros mecanismos	457.590,23 €
P.P.6.	Tuberías, válvulas de corte y otros mecanismos	533.641,97 €
RENOVACIÓN DE ACOMETIDAS		
P.P.7.	Renovación de acometidas	804.564,18 €
SUELO URBANIZABLE		
P.P.8.	Tuberías, válvulas de corte, hidrantes y otros mecanismos	918.598,81 €
SUELO NO URBANIZABLE		
P.P.9.	Tuberías, válvulas de corte y reductoras, hidrantes y otros mecanismos	329.873,81 €
PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
P.P.10	P.A. de protección arqueológica	9.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO (sin IVA)		**4.773.060,26 €**

5.1.2 ACTUACIONES EN LA RED DE SANEAMIENTO

ACTUACIONES		COSTE OBRA CIVIL (€)
ACT_1_1	DEHESA	16.024
ACT_1_2	DOCTOR PÉREZ GARCÍA	144.934
ACT_1_3	SAN LÁZARO - MANGIRÓN	88.196
ACT_1_4	ZONA NO URBANA	224.141
ACT_1_5	ZONA NO URBANA	171.151
ACT_1_6	PINILLA	44.440
ACT_1_7	ZONA NO URBANA	225.877
ACT_1_8	CONSTITUCIÓN	153.286
ACT_1_9	SAN LÁZARO	75.289
ACT_1_10	SAN LÁZARO	145.919
ACT_1_11	NUEVO ALIVIADERO 2	125.357
ACT_1_12	PARTICULAR	51.227
ACT_1_13	CERCAS DE SAN JUAN	76.497
ACT_1_14	LOZOYA	200.022
ACT_1_15	JARDINES	1.484.600
ACT_1_17	CADENA	72.172
ACT_1_18	AV. MADRID	748.731
ACT_1_19	AV. MADRID- CORRECILLA	583.065
ACT_1_20	JARDINES Y OTROS	259.145
ACT_1_21	PUENTE NUEVO	45.002
ACT_1_22	AV. MADRID-PUENTE VIEJO	332.604
ACT_1_23	LAVADERO	58.132
TOTAL		5.325.811

.

6 URBANIZACIÓN INTERIOR

6.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

El interior del casco urbano se encuentra pavimentado prácticamente en su totalidad, precisando la renovación de la urbanización de algunas calles por el mal estado en que se encuentran.

FASE	Medición (m^2)	COSTE (€)
Fase 1: Calles sin urbanizar	7.717	*463.020 €*
Fase 2: Calles en mal estado	4.834	*174.024 €*
	12.551	**637.044 €**

6.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para el único Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Para el acondicionamiento de espacios libres se utiliza un coste unitario de 20 €/m^2, mientras que, para la urbanización interior, incluidas redes de servicios, se utiliza un coste estimativo de 66 €/m^2.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

COSTES URBANIZACIÓN EN SUNC

SUNC	SUPERFICIE	COSTE (€/m2)	TOTAL (€)	SUPERFICIE	COSTE (€/m2)	TOTAL (€)	TOTAL
AA-1	381	60,00 €	22.833,60 €	1.041	20,00 €	20.824,00 €	**43.657,60 €**
AA-2	591	60,00 €	35.437,80 €	0	20,00 €	0,00 €	**35.437,80 €**
AA-3.1	292	60,00 €	17.498,40 €	383	20,00 €	7.663,80 €	**25.162,20 €**
AA-3.2	0	60,00 €	0,00 €	237	20,00 €	4.745,20 €	**4.745,20 €**
AA-4	0	60,00 €	0,00 €	724	20,00 €	14.478,60 €	**14.478,60 €**
AA-5	615	60,00 €	36.872,40 €	0	20,00 €	0,00 €	**36.872,40 €**
AA-6	300	60,00 €	17.992,80 €	799	20,00 €	15.974,00 €	**33.966,80 €**
AA-7	4.897	60,00 €	293.836,20 €	0	20,00 €	0,00 €	**293.836,20 €**
AA-8	11.017	60,00 €	661.006,20 €	6.145	20,00 €	122.893,60 €	**783.899,80 €**
AA-9	264	60,00 €	15.867,00 €	690	20,00 €	13.795,20 €	**29.662,20 €**
TOTAL SUNC	**18.355,74**		**1.101.344,40**	**10.018,72**		**200.374,40**	**1.301.718,80**

Refiriendo el coste de urbanización de 1.301.718 € a la edificabilidad residencial, obtenemos una repercusión de 33,76 €/m2c. Considerando que el precio de la vivienda en la zona puede alcanzar los 1.200 €/m2c, deducimos que la repercusión del coste de urbanización sobre el de la vivienda apenas alcanzaría el 2,8% de éste, por lo que su viabilidad está suficientemente garantizada.

6.3 SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta (excluidos sistemas generales) a razón de 15 €/m^2 para los sectores industriales, y 18 €/m^2 para los residenciales, dotacionales y terciarios.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES	COSTE (€/m2)	COSTE (€)
S1	82.515,30	20.288,57	83	198	18,00 €	1.485.275,40 €
S2	56.326,03	13.724,11	56	135	18,00 €	1.013.868,54 €
S3	30.853,00	10.006,38	0	0	15,00 €	462.795,00 €
S4	161.277,38	47.785,89	0	0	15,00 €	2.419.160,70 €

De los costes indicativos obtenidos en la tabla anterior, deducimos a su vez las repercusiones de los costes de ejecución material por el número de viviendas en los sectores residenciales.

Considerando unos costes de 290.000 €/vivienda para los productos unifamiliares que, mayoritariamente se van a dar en estos sectores, deducimos el porcentaje del coste de urbanización sobre el precio total, 4,8%, concluyendo que son valores que permiten sobradamente la viabilidad de las actuaciones.

7 RESUMEN DE LAS ACTUACIONES

7.1 RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo urbano	*637.044*	Administraciones *
Urbanización de zonas verdes de SUNC	*200.374,40*	Promotores del ámbito
Urbanización de viario de SUNC	*1.101.344,40*	Promotores del ámbito
Urbanización interior de sectores de Suelo Urbanizable	*5.381.099,64*	Promotores del ámbito
TOTAL:	***7.319.862,44***	

** Parte puede repercutirse mediante contribuciones especiales.*

De este total, corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones 637.044 €, repartiéndose el resto entre los privados beneficiados.

Se podrá repercutir mediante contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.

8 VIABILIDAD DE LA INVERSIÓN PRIVADA

8.1 BALANCE ENTRE COSTES E INGRESOS

8.1.1 EXPECTATIVAS DE VENTA

Tal y como se ha detectado en el estudio de mercado efectuado, los precios del mercado inmobiliario en Buitrago del Lozoya presentan unos valores medios de venta en torno a los **1.200 €/m², distinguiendo según tipologías.**

Vivienda unifamiliar aislada:	1.160 €/m2c
Vivienda unifamiliar adosada o pareada:	1.000 €/m2c
Vivienda colectiva:	1.450 €/m2c

Estos valores, puestos en relación con costes de edificación razonables:

Vivienda unifamiliar aislada:	513 €/m2c
Vivienda unifamiliar adosada o pareada:	473 €/m2c
Vivienda colectiva:	495 €/m2c

Y considerando además el precio del suelo, con una media en suelo urbano de 200 €/m2, y los costes de urbanización en los ámbitos SUNC y SUS, tenemos como valores medios a considerar.

Precio medio construcción:	495,00 €/m2c
Precio medio suelo:	200,00 €/m2c
Precio medio urbanización en SUNC:	33,76 €/m2
Gastos de licencias y proyectos:	58,00 €7m2
Total:	786,76 €/m2

La rentabilidad que justifica la viabilidad de la inversión privada necesaria para el desarrollo de la actuación se calcula como diferencia entre los ingresos previsibles recogidos en el epígrafe anterior, y los costes que deben satisfacerse para su materialización física. Dicho saldo no sólo deberá ser de signo positivo, sino que deberá superar ciertos valores de referencia. Para el presente análisis se utiliza como referencia la rentabilidad anual del Bono del Estado a 10 años, cifrada en un 1,47 % el 12 diciembre de 2017. Por debajo de este valor debe cuestionarse la viabilidad de la inversión desde el punto de vista financiero y empresarial.

8.1.2 HORIZONTE DE AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN

El desarrollo previsible de la actuación comprenderá las siguientes fases:

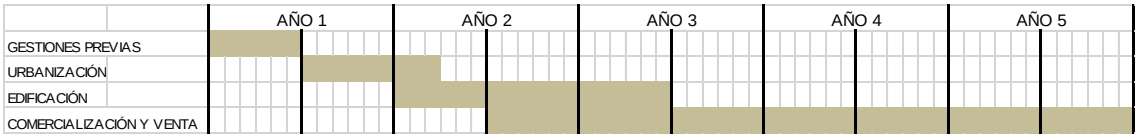
1. Gestiones previas: Actividades de tipo administrativo y técnico (tramitación de PAU, compras de suelo, formalización de aportaciones, proyectos técnicos, etc.)

2. Obras de urbanización: Con una duración de 9 meses desde su inicio. Comprende la demolición de los edificios existentes.

3. Obras de edificación. Con una duración de año y medio desde su inicio, pudiéndose solapar con las de urbanización.

4. Comercialización y venta: Puede considerarse que la comercialización de la edificación comience con la edificación aún en construcción, 6 meses después de iniciadas sus obras, estimándose la conclusión de la venta de todo el producto inmobiliario 5 años después del inicio de la actuación, momento en que la inversión quedaría amortizada.

El siguiente cronograma recoge el desarrollo temporal de la secuencia descrita.



9 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

9.1 INTRODUCCIÓN

9.1.1 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL

Previamente al análisis del impacto sobre la hacienda municipal, se analizan los presupuestos municipales de ingresos y gastos del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya en 2017. El objeto es obtener los datos de repercusión por habitante de los distintos conceptos, pues son los que se utilizarán posteriormente en la evaluación de las repercusiones sobre la hacienda municipal del incremento de población vinculado a las nuevas actuaciones urbanísticas.

Con idéntico propósito se analizan los impuestos más directamente relacionados con la dinámica urbanística. Conforme a lo indicado en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, tales impuestos son los siguientes:

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
3. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).
4. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

9.1.2 EVALUACIÓN DEL IMPACTO ECONÓMICO

La evaluación del impacto sobre la hacienda municipal de una actuación urbanística consiste en el análisis de la repercusión económica que sobre las cuentas del Ayuntamiento provocan los costes de ejecución, mantenimiento y gestión que la recepción de dicha urbanización conlleva, junto con los ingresos por tributos y otros conceptos que irán también vinculados a la entrada en carga de los nuevos desarrollos. La sostenibilidad económica de la actuación estará garantizada cuando el saldo resultante entre ambos conceptos (ingresos menos gastos) sea positivo.

Con las anteriores premisas, para evaluar el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal se ha seguido la metodología planteada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012. Conforme a lo propuesto en dicha guía, se analizan los siguientes aspectos:

1. Inversión municipal.
2. Aumento o disminución patrimonial.
3. Estimación de gastos corrientes generados por el funcionamiento del sector una vez urbanizado.
4. Estudio de ingresos derivados del funcionamiento del sector tras su entrada en actividad.

5. Análisis del saldo fiscal derivado de la actuación urbanística.

9.2 ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL

9.2.1 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

En primer lugar, se extraen las ratios de ingresos por habitante a partir de las previsiones definitivas de liquidación del presupuesto municipal.

TABLA INGRESOS

Interesa diferenciar las ratios de ingresos provenientes de los Impuestos de Actividades Económicas y de Vehículos de Tracción Mecánica, por ser independientes de la actividad inmobiliaria y considerarse, por tanto, de manera diferenciada a la hora de calcular los ingresos generados por las distintas actuaciones urbanísticas.

INGRESOS		2017	%	€/hab.
CAPITULO I	Impuestos directos.	1.040.077,45 €	21,02	560,99 €
CAPÍTULO II	Impuestos indirectos.	35.000,00 €	0,71	18,88 €
CAPÍTULO III	Tasas y otros ingresos.	1.013.249,13 €	20,48	546,52 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	1.086.340,74 €	21,96	585,94 €
CAPÍTULO V	Ingresos Patrimoniales.	95.105,00 €	1,92	51,30 €
CAPÍTULO VI	Enajenación de inversiones reales.	211.700,00 €	4,28	114,19 €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	1.459.980,49 €	29,51	787,48 €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	6.000,00 €	0,12	3,24 €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	0,00 €	0,00	- €
TOTAL		**4.947.452,81 €**	**100,00**	**2.668,53 €**

9.2.2 ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

Se procede de forma análoga con el presupuesto de gastos.

GASTOS		2017	%	€/hab.
CAPITULO I	Gastos de personal.	1.809.688,78 €	36,69	976,10 €
CAPÍTULO II	Gastos en bienes corrientes y servicios.	981.253,71 €	19,90	529,26 €
CAPÍTULO III	Gastos financieros	14.600,60 €	0,30	7,88 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	56.929,85 €	1,15	30,71 €
CAPÍTULO V	Fondos de contingencia y otros imprevistos.	0,00 €	0,00	- €
CAPÍTULO VI	Inversiones reales.	2.021.101,08 €	40,98	1.090,13 €
CAPÍTULO VII	Transferencias de capital.	0,00 €	0,00	- €
CAPÍTULO VIII	Activos financieros.	6.000,00 €	0,12	3,24 €
CAPÍTULO IX	Pasivos financieros.	42.178,88 €	0,86	22,75 €
TOTAL		**4.931.752,90 €**	**100,00**	**2.660,06 €**

Resulta relevante destacar la relación del capítulo 4 de gastos respecto al total de los capítulos 1 y 2, pues dicha proporción se utilizará para la proyección de gastos relativos a conceptos del capítulo 4 generados por las distintas actuaciones.

Por otra parte, en la siguiente tabla se recoge la repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2, junto con la identificación de su carácter dependiente o independiente de la población.

9.3 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

9.3.1 PONENCIA DE VALORES CATASTRALES

La base imponible para la determinación del IBI es la valoración catastral de los inmuebles, establecida para cada municipio por las ponencias de valores catastrales. En el caso de Buitrago del Lozoya, la Ponencia de Valores Catastrales fue aprobada en 2003, no contando en el momento presente con el dato preciso.

Así, para el cálculo de impuesto se parte de los ingresos por habitante correspondientes a este concepto.

9.3.2 ORDENANZA MUNICIPAL DEL IBI

La cuota íntegra del IBI se calcula aplicando a la base imponible (valor catastral) el tipo impositivo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles de Buitrago, que para inmuebles de naturaleza urbana es de **0,659 %.**

La Ordenanza Fiscal contempla bonificaciones sobre la cuota íntegra para sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

Deben considerarse las bonificaciones obligatorias que recogen los apartados 1 y 2 del Artículo 73 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004); a saber:

1. Los inmuebles propiedad de las promotoras, entre tanto ejecutan la urbanización y/o construcción: La bonificación es el 90% de la cuota durante el tiempo de duración de la promoción, con un máximo de 3 años.
2. Viviendas de Protección Pública: 50% durante 5 años.

9.4 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella. El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales de Buitrago es del **2,70 %**. La cuota del impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen: C = BI x ti

Están exentos los edificios que estén en sitios o conjuntos históricos y que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el artículo 86 del Registro de Planeamiento Urbanístico como objeto de

protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este caso, la Ordenanza Fiscal prevé bonificaciones en supuestos de:

Bonificación del 40 por 100 para obras, construcciones e instalaciones en viviendas que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados, cuya discapacidad afecte a la movilidad. Las construcciones, instalaciones y obras de reforma o adaptación que se realicen para el acceso y habitabilidad de las personas discapacitadas en viviendas y edificios, se bonificarán en el 40 por 100 de la cuota líquida del citado impuesto. No será aplicable la bonificación a aquellas construcciones, instalaciones y obras que se realicen en inmuebles que por prescripción normativa deban estar adaptados o deban adaptarse obligatoriamente. La condición de discapacitado deberá acreditarse mediante resolución o certificado expedido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, y a los efectos de la aplicación de esta bonificación, tan solo tendrá la condición de discapacitado el que acredite un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100, y que afecte a su movilidad, en los términos establecidos en la normativa de la Comunidad de Madrid, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Bonificación hasta el 40 por 100 para obras, instalaciones y construcciones que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo. De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) del número 2 del artículo 103 del TRLRHL, se declaran de especial interés municipal las siguientes obras:

Obras de rehabilitación de edificios con el siguiente detalle:

- Obras de rehabilitación de interés monumental, arquitectónico o ambiental: Ubicadas en casco histórico: 40 por 100. Resto del municipio: 25 por 100.
- Obras de rehabilitación de edificios con antigüedad superior a veinticinco años y uso predominante de vivienda: 40 por 100.
- Obras de rehabilitación de fachadas y de edificios con destino a uso residencial que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados: 40 por 100.

Una bonificación de hasta el 40 por 100 a favor de construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial. En edificios que contengan diferentes tipos de protección, se obtendrá la bonificación proporcionalmente al número de viviendas que comprendan cada tipo de protección.

- Viviendas de promoción pública: 40 por 100.
- Viviendas de promoción privada de régimen especial: 30 por 100.
- Viviendas de promoción privada de precio general: 20 por 100.
- Otras viviendas protegidas: 10 por 100.

Una bonificación del 40 por 100 a favor de obras hidráulicas y de saneamiento de aguas residuales no comprendidas en el régimen de exención del impuesto.

Una bonificación de hasta el 40 por 100 a favor de obras que supongan el fomento de empleo en el municipio.

9.5 ANÁLISIS DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Además de la licencia de obras del apartado anterior, el aumento del volumen edificado y la población general actividad complementaria con las correspondientes tasas.

Así, se generan ingresos para el municipio por los siguientes conceptos:

1) Licencia de obra menor por actuaciones comunicadas: 30,00 euros.

2) Licencia de obra menor por procedimiento ordinario: 60,00 euros.

3) Obras mayores (todas las que requieren proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 25 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: 1 por 100 sobre la base imponible.

   a) Segregaciones y agrupaciones: 175,00 euros/finca segregada resultante.

   b) Demoliciones: 1 por 100 sobre la base imponible.

   c) Tasa mínima en obras mayores: 150,00 euros.

   d) Piscinas:

   - Metro cuadrado lámina de agua tasa: Hasta 15 metros cuadrados: 180,00 euros.
   - Hasta 25 metros cuadrados: 225,00 euros.
   - Hasta 50 metros cuadrados: 375,00 euros.
   - De 50 metros cuadrados en adelante: 600,00 euros.

4) Primera ocupación: 7 por 100 de la cuota resultante de aplicar la tasa y el impuesto sobre base imponible de esta ordenanza, con un mínimo de 100,00 euros.

5) Licencias de cala: tendrán la consideración de obra menor por procedimiento ordinario (60,00 euros) y corresponden a aquellas obras necesarias para dotar a las parcelas de los servicios de luz, agua, teléfono, saneamiento y demás servicios públicos.

El importe de la cuota a satisfacer se incrementará cada año en la misma proporción en que se incremente el IPC, según el Instituto Nacional de Estadística, referido al mes de diciembre del ejercicio inmediato anterior.

9.6 ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Se trata de una cuota anual que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza y que se determina en función del tipo de vehículo, conforme a las ordenanzas fiscales correspondientes. Para los turismos se establecen las siguientes cuotas, en función de los caballos fiscales (CF) del vehículo:

- De menos de ocho caballos fiscales 17,01
- De 8 hasta 11,99 caballos fiscales 45,94

- De 12 hasta 15,99 caballos fiscales 96,98
- De 16 hasta 19,99 caballos fiscales 120,80
- De 20 caballos fiscales en adelante 150,98

9.7 ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL NECESARIA

La inversión mayoritaria en el desarrollo del Plan General corresponde a los promotores de los distintos ámbitos de actuación, por lo que el ayuntamiento no corre con gastos directos por estos conceptos.

9.8 ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PATRIMONIO MUNICIPAL

Procede evaluar el posible incremento o decremento patrimonial del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya derivado del desarrollo del Plan General, en razón de los siguientes conceptos diferenciados:

1. Como perceptor de parcelas urbanizadas para alojar el 10% del aprovechamiento del ámbito (o su equivalente económico).
2. Como perceptor de terrenos destinados a usos públicos.

9.9 EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS

9.9.1 PLANTEAMIENTO

Conforme a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la sostenibilidad económica del mantenimiento de los servicios públicos derivados de la entrada en funcionamiento del Plan General, se realiza conforme a la siguiente secuencia:

1. Estimación de los gastos corrientes generados.
2. Estimación de los ingresos corrientes derivados del funcionamiento PG.
3. Cálculo del saldo entre ambos, justificándose la sostenibilidad económica del mantenimiento de servicios cuando éste sea positivo.

9.9.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES GENERADOS

Conforme a la metodología descrita, la estimación de los gastos corrientes que previsiblemente generará el PG una vez desarrollado se realiza a partir de las ratios de repercusión de gasto por habitante del presupuesto municipal actual calculadas en el análisis desarrollado en el apartado 9.2.2 de la presente memoria.

A partir de la estimación del incremento del número de habitantes, se proyectarán las ratios de gasto por habitante de las distintas partidas del presupuesto municipal para deducir la estimación de gastos corrientes anuales derivados.

Es conveniente señalar que el Capítulo 3, de gastos financieros, debe excluirse de este cómputo pues no depende del incremento poblacional sino de otros factores tales como la inversión prevista en el conjunto del municipio y su forma de financiación (ahorro, crédito, etc.).

En cuanto al Capítulo 4, su estimación se realiza extrapolando la misma proporción que tiene dicho capítulo en el presupuesto municipal respecto a la suma de los capítulos 1 y 2.

De las determinaciones del Plan se desprende una previsión de población permanente teórica de 2.086 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.

Por su parte, la capacidad de acogida del modelo para habitantes ocasionales, vinculados a las viviendas de segunda residencia, ascendería a 1.208. Sobre una estimación actual de 880, supondría un incremento de un 37% para el mismo período.

A la hora de aplicar a la población previsible en el ámbito las ratios de €/habitante de las distintas partidas de gasto analizadas, conviene tener en cuenta que una parte de esa población será ya residente en el municipio, es decir, no son nueva población cuya aparición vaya a incidir sobre las ratios presupuestarias preexistentes. Además, los habitantes ocasionales no utilizan todos los servicios que presta el Ayuntamiento.

Por tanto, a efectos de este análisis se minora en un 10% la población permanente estimada y en un 60% el gasto que puedan realizar los habitantes ocasionales, utilizándose una cifra de 400 habitantes. La siguiente tabla recoge las ratios de las partidas de gastos corrientes referidas a esta población.

GASTOS		€/hab.	INCR. GASTOS
CAPITULO I	Gastos de personal.	976,10 €	389.756,60 €
CAPÍTULO II	Gastos en bienes ctes. y servicios.	529,26 €	211.334,74 €
CAPÍTULO III	Gastos financieros	7,88 €	3.144,56 €
CAPÍTULO IV	Transferencias corrientes.	30,71 €	12.261,11 €
		1.543,94 €	**616.497,00 €**

9.9.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN

Conforme a la metodología planteada en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" publicada por el Ministerio de Fomento en 2012, la estimación de los gastos corrientes que previsiblemente generará el ámbito una vez urbanizado se realiza diferenciando ingresos derivados de tributos no relacionados con la actividad inmobiliaria y tributos derivados de la actividad inmobiliaria.

La estimación de los primeros se realiza de forma análoga a los gastos corrientes, extrapolando la ratio de ingresos por habitante del presupuesto municipal a los datos del PG, a través del número de habitantes estimado en función de la capacidad del Plan.

Los ingresos directamente relacionados con la actividad inmobiliaria se calculan de forma particularizada con los datos de la actuación, conforme a los métodos de cálculo correspondientes a cada uno de ellos.

Conforme a lo anterior, se calculan de forma diferenciada:

1. Tributos independientes de la actividad inmobiliaria, relacionados con el número de habitantes. Se calculan extrapolando las ratios de ingresos por habitante del presupuesto municipal y son:
    a. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
    b. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
    c. Tasas y otros ingresos
    d. Transferencias corrientes
    e. Ingresos patrimoniales
2. Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria, entre los que se consideran:
    a. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
    b. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
    c. La tasa por prestación de servicios urbanísticos.
    d. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

9.9.3.1 INGRESOS NO VINCULADOS CON LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

A partir del análisis del presupuesto municipal de ingresos realizado en el apartado 9.2.1 de la presente memoria, aplicando las ratios correspondientes en €/habitante a la nueva población estimada en el ámbito, cuantificada en 205 habitantes (ver epígrafe 9.9.2 de la presente memoria), obtendremos los ingresos previsibles por los conceptos de:

1. Impuesto de actividades económicas (IAE), repercutiendo la ratio de recaudación en €/habitante del municipio sobre los nuevos habitantes permanentes estimados.
2. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM), con idéntico criterio que para el IAE.
3. Capítulo 3: Tasas y otros ingresos.
4. Capítulo 4: Transferencias corrientes.
5. Capítulo 5: Ingresos patrimoniales.

La siguiente tabla recoge el cálculo de ingresos previsibles correspondiente a estos conceptos.

INGRESOS	PRESUPUESTO 2017	€/hab.	INCR. INGRESOS
IAE	31.000,00 €	16,72 €	3.385,92 €
IVTM	81.386,00 €	43,90 €	8.889,25 €
Ingresos patrimoniales	95.105,00 €	51,30 €	10.387,68 €
Tasas	1.013.249,13 €	546,52 €	218.225,66 €
Transferencias corrientes	1.086.340,74 €	585,94 €	118.653,72 €
			359.542,24 €

9.9.3.2 EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

La estimación de la cantidad total que el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya percibiría anualmente por concepto de IBI una vez desarrollado el Plan General se calcula realizando una estimación por separado los que podrían obtenerse por IBI de suelo e IBI de los inmuebles edificados.

Para su determinación se ha tenido en cuenta la Ponencia de Valores Catastrales de Inmuebles Urbanos de 2003 y la ordenanza municipal reguladora, analizadas en el apartado 9.3 de la presente memoria.

En el proceso de cálculo se ha tenido en cuenta la ratio de ingresos por habitante por este concepto y se h a aplicado a los nuevos habitantes previstos.

La cuantificación de dicho importe se establece en 176.332,30 €.

9.9.3.3 EL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Para la proyección del ICIO recaudable por el Ayuntamiento se adoptan los siguientes criterios:

1. La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.
2. Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material por el coste real y efectivo de la construcción.
3. El tipo impositivo aplicable, según la ordenanza municipal es de un 2,70 % del PEM.
4. La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen: Cicio = BI x ti
5. La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota, aplicables a las viviendas de protección. Se supone una bonificación media, del 20%, al no existir datos precisos de la distribución de los distintos tipos de protección.

   Superficie total construida

	RESIDENCIAL	OTROS USOS
SUNC	37.002,55	
SUS	34.012,68	57.792,27
SUC	19.800,00	
	90.815,22	**57.792,27**

   Precio medio de construcción: 490 €/m2c

   Nuevos habitantes: 400

Viviendas de protección: 30% de la edificabilidad residencial

Bonificación media viviendas de protección: 20%

Ingresos ICIO: 1.913.314,40 €

9.9.3.4 EL IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU).

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Sin datos suficientes para el cálculo, se omite, siendo suficientemente significativos el resto de conceptos a la hora de valorar las actuaciones.

9.10 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

9.10.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo del PGM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. **Mantenimiento de viario.**

   En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

2. **Mantenimiento de zonas verdes.**

   En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte importante de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. **Mantenimiento de redes de infraestructuras.**

   Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. **Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.**

   En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas

necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

9.10.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en el Plan General, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de Suelo Urbanizable deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa del PG, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores establecidos por el presente Plan General. La totalidad de estos costes se asigna al ayuntamiento.

- Viario, una reposición del 2% del viario anual, con un coste ejecución material de 12,5 €/m2 vial, 4 primeros años sin coste.
- Zonas verdes: un coste anual de 1€ anual por m2 de zona verde.
- Alumbrado y centros de transformación de cliente de equipamientos, contempla el mantenimiento, inspección, conservación y reposición de luminarias y centros de transformación de clientes que debe seguir el ayuntamiento.

  Para establecer el número de luminarias, se ha dividido la superficie del viario entre 15 metros obteniendo una superficie lineal que hemos dividido entre 40 metros equivalente a la equidistancia entre luminarias, y este número se multiplica por 2, que corresponde a los dos lados de las calles.

PLAZOS OCUPACIÓN NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES				
AÑOS	**HABITANTES SUNC**	**HABITANTES SUB**	**TOTAL HABITANTES SUNC Y SUB**	**INGRESOS**
5	57	0	57	152.806,31 €
7	130	0	130	346.277,58 €
12	77	279	356	949.833,19 €
TOTAL	**264**	**279**	**543**	**1.448.917**

INCREMENTO SUPERFICIE VIARIO (m2)			
AÑOS	**SUNC**	**SUS**	**TOTAL**
5	4.897	0	4.897
7	2.442	0	2.442
12	11.017	59.575	70.592
TOTAL	**13.458**	**59.575**	**73.033**

INCREMENTO SUPERFICIE ZONAS VERDES (m2)			
AÑOS	**SUNC**	**SUS**	**TOTAL**
5	0	0	0
7	3.874	0	3.874
12	6.145	13.771	19.915
TOTAL	**10.019**	**13.771**	**23.789**

SUNC	**AÑO 0**	**AÑO 5**	**AÑO 7**	**AÑO 12**
VIARIO	0,00 €	1.224,32 €	1.834,74 €	4.588,94 €
ZONAS VERDES	0,00 €	0,00 €	3.874,04 €	10.018,72 €
ALUMBRADO Y E	0,00 €	652,97 €	978,53 €	2.447,43 €

SUS	**AÑO 0**	**AÑO 5**	**AÑO 7**	**AÑO 12**
VIARIO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	14.893,73 €
ZONAS VERDES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.770,74 €
ALUMBRADO Y E	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.943,32 €

TOTAL MANTENI	**AÑO 0**	**AÑO 5**	**AÑO 7**	**AÑO 12**
VIARIO	0,00 €	1.224,32 €	1.834,74 €	19.482,66 €
ZONAS VERDES	0,00 €	0,00 €	3.874,04 €	23.789,46 €
ALUMBRADO Y E	0,00 €	652,97 €	978,53 €	10.390,75 €
TOTAL	**0,00 €**	**1.877,29 €**	**6.687,31 €**	**53.662,88 €**

	2023	**2028**	**2033**
INCREMENTO Nº HABITANTES	57	130	356
Nº HABITANTES	1.911	2.041	2.397
INGRESOS PREVISTOS	5.100.259 €	5.446.537 €	6.396.370 €
INCREMENTO INGRESOS	152.806 €	499.084 €	1.448.917 €
INCREMENTO GASTOS PREVISTOS MANTENIMIENTO	1.877 €	6.687 €	53.663 €
% SOBRE INCREMENTO INGRESOS	1,23%	1,34%	3,70%

Estas cantidades son asumibles por el Ayuntamiento ya que, en el peor de los casos, considerando la puesta en carga de gran parte de las previsiones y no habiéndose materializado aún su ocupación por toda la población prevista, el porcentaje de gasto sobre los ingresos generados está por debajo del porcentaje dedicado al capítulo correspondiente del presupuesto.



AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.3a

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
TEXTO ARTICULADO

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN
DEL AVANCE
JUNIO 2018

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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
TEXTO ARTICULADO

JUNIO 2018

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN 1

1. DETERMINACIONES GENERALES 3
1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS 3
1.1.1 OBJETO 3
1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO 3
1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN 3
1.1.4 VIGENCIA 3
1.1.5 EFECTOS 3
1.1.6 PUBLICIDAD 4
1.2 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN 4
1.2.1 CRITERIOS DE REVISIÓN 4
1.2.2 MODIFICACIONES 4
1.2.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO 4
1.3 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA 5
1.3.1 NORMATIVA BÁSICA 5
1.3.2 NORMATIVA SECTORIAL 5
1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL 5
1.5 NORMAS DE INTERPRETACIÓN 7

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 9
2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO 9
2.1.1 CLASES DE SUELO 9
2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO 9
2.1.3 SUELO URBANO 9
2.1.4 SUELO URBANIZABLE 10
2.1.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 10
2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR 11
2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR 11
2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 11
2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE 12
2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA 12
2.3 DEBERES DE URBANIZACIÓN 13
2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN 13
2.3.2 INCUMPLIMIENTO 13
2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS 13
2.4.1 EDIFICACIÓN 13
2.4.2 CONSERVACIÓN 13
2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL 14
2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES 14
2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA 14
2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 14
2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN 15

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 17
3.1 CONDICIONES DE DESARROLLO 17
3.1.1 CONDICIONES GENERALES 17
3.1.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO 17

3.2 GESTIÓN DEL SUELO 18
3.2.1 MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA 18
3.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS 18
3.2.3 ACTUACIONES AISLADAS 19
3.3 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 19
3.3.1 OBJETO 19
3.3.2 TIPOS 19
3.3.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN 20
3.3.4 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS 20
3.4 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES 21
3.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA 21
3.4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA. 21
3.4.3 REQUISITOS Y REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS 24
3.4.4 PROYECTO. 24
3.4.5 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS 25
3.4.6 PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES 25
3.4.7 AUTORIZACIONES CONCURRENTES. 25
3.4.8 CADUCIDAD Y PRÓRROGA 26
3.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 26
3.5.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL 26
3.5.2 TRAMITACIÓN 26
3.6 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA 26
3.6.1 CÉDULA URBANÍSTICA 26
3.6.2 ALINEACIÓN OFICIAL 26
3.6.3 REPLANTEO DE LÍNEAS 27
3.6.4 ORDENES DE EJECUCIÓN 27
3.6.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO 27

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS..... 29
4.1 DETERMINACIONES GENERALES 29
4.1.1 USOS GLOBALES 29
4.1.2 USOS PORMENORIZADOS 29
4.2 USO RESIDENCIAL. 31
4.2.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 31
4.2.2 CONDICIONES PARTICULARES. 31
4.3 USO INDUSTRIAL. 34
4.3.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 34
4.3.2 CATEGORÍAS 34
4.3.3 CONDICIONES PARTICULARES. 35
4.4 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE. 39
4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 39
4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES. 41
4.4.3 CONDICIONES PARTICULARES. 44
4.5 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS. 44
4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 44
4.5.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN. 45
4.5.3 USO EDUCATIVO. 45
4.5.4 USO SANITARIO. 45
4.5.5 USO ASISTENCIAL. 46
4.5.6 USO RELIGIOSO. 46
4.5.7 USO DEPORTIVO. 46
4.5.8 USO ADMINISTRATIVO. 46
4.5.9 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS. 46
4.5.10 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES. 46
4.5.11 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS. 47
4.5.12 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO. 48

4.5.13 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO. 48
4.5.14 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO. 48
4.5.15 CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS. 48
4.6 USO DE APARCAMIENTO. 49
4.6.1 DEFINICIÓN. 49
4.6.2 CLASIFICACIÓN. 49
4.6.3 CONDICIONES PARTICULARES. 49
4.7 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. 52
4.7.1 DEFINICIÓN 52
4.7.2 CONDICIONES PARTICULARES 52
4.8 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. 52
4.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS 52
4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES 53
4.9 USO GANADERO. 53
4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. 53
4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES. 54
4.9.3 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS. 55
4.9.4 ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS. 56
4.9.5 ESPECIES EXÓTICAS. 56
4.9.6 COMPETENCIA AUTONÓMICA. 56
4.10 OTRAS ACTIVIDADES. 56
4.10.1 CEMENTERIOS. 56
4.10.2 VIVEROS E INVERNADEROS. 56
4.10.3 MATADEROS. 56
4.10.4 CEMENTERIOS DE COCHES. 57
4.10.5 CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING). 57
4.10.6 NORMATIVA SECTORIAL. 58

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 59
5.1 OBJETO Y CONTENIDO 59
5.2 TIPOS DE OBRA 59
5.2.1 DEFINICIÓN 59
5.2.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. 60
5.2.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE. 62
5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA. 63
5.3 CONDICIONES DE PARCELA. 63
5.3.1 PARCELA. 63
5.3.2 LINDEROS. 63
5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA. 63
5.3.4 FRENTE DE PARCELA. 63
5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. 64
5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. 64
5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA. 64
5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES. 64
5.3.9 RASANTE OFICIAL. 64
5.3.10 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA. 65
5.3.11 PARCELA MÍNIMA. 65
5.3.12 PARCELA EDIFICABLE. 65
5.3.13 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA. 66
5.3.14 SOLAR. 66
5.3.15 FONDO DE PARCELA 66
5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA. 66
5.3.17 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES. 66
5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN 66
5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. 67
5.4.1 EDIFICACIÓN. 67
5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL. 67

5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA. 67
5.4.4 LOCAL. 67
5.4.5 PIEZA VIVIDERA. 67
5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA. 67
5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR. 67
5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. 67
5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA. 67
5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO. 68
5.4.11 AREA DE MOVIMIENTO. 68
5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS 68
5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA. 69
5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA. 69
5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA. 70
5.5.3 SUPERFICIE LIBRE. 70
5.5.4 PATIO DE PARCELA. 70
5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 70
5.6.1 EDIFICABILIDAD. 70
5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO. 70
5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO. 70
5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE. 70
5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN. 71
5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 71
5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. 71
5.7.3 ARISTA DE CORNISA. 72
5.7.4 PLANO DE RASANTE 72
5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. 72
5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. 73
5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. 73
5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA. 74
5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN 75
5.7.10 PLANTA BAJO CUBIERTA. 77
5.7.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. 77
5.7.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS. 78
5.7.13 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. 79
5.7.14 MIRADORES. 79
5.7.15 BALCONES. 80
5.7.16 TERRAZAS. 80
5.7.17 ALEROS DE CUBIERTA. 81
5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. 81
5.8.1 NORMAS GENERALES. 81
5.8.2 FACHADAS. 82
5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. 84
5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA. 85
5.9 CONDICIONES DE HIGIENE. 86
5.9.1 DEFINICIÓN. 86
5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES. 86
5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS. 86
5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA. 86
5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES. 87
5.9.6 PATIOS DE LUCES. 87
5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. 88
5.10.1 DEFINICIÓN. 88
5.10.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD. 88
5.10.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. 89
5.10.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO. 89
5.10.5 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS. 90

5.10.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN. 91
5.10.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. 93
5.10.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES. 93

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN..... 97
6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN 97
6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. 97
6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO. 97
6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA 101
6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS 101
6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS. 103
6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. 103
6.4 RED DE ALCANTARILLADO 105
6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED 105
6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS 105
6.4.3 ZANJAS 106
6.4.4 JUNTAS 106
6.4.5 PRESIÓN INTERIOR 107
6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS 107
6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL 107
6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS 107
6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 108
6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. 108
6.5.2 REDES 108
6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO. 109
6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES. 109
6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO. 110
6.6.3 CENTROS DE MANDO 110
6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED. 111
6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN. 111
6.6.6 ARQUETAS. 112
6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES. 112
6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS. 112
6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN. 113
6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES. 113
6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES 113
6.7.1 TUBERÍAS 113
6.7.2 BOCAS DE RIEGO 113
6.7.3 HIDRANTES 113
6.8 REDES DE TELECOMUNICACIONES. 114
6.9 RED DE GAS 114

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 115
7.1 ALCANCE Y CONTENIDO 115
7.1.1 OBJETO. 115
7.1.2 CLASES. 115
7.1.3 RESPONSABILIDADES. 115
7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL 115
7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. 115
7.2.2 RESIDUOS. 116
7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS. 116
7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. 116
7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA. 119
7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. 119
7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL. 119
7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS. 120
7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO. 120

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO 121
7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. 121
7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS. 121
7.3.3 ANUNCIOS. 121
7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO. 122
7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS. 122
7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. 123
7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS. 123
7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS. 123
7.3.9 VEGETACIÓN. 123
7.3.10 LIMPIEZA. 123
7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO. 124
7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 124
7.4.2 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA 124
7.4.3 VÍAS PECUARIAS. 124
7.4.4 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. 125
7.5 PROTECCIONES HIDROLÓGICAS. 125
7.5.1 ESTUDIOS HIDROLÓGICOS 125
7.5.2 PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES. 126
7.5.3 CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.127

8. RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.....131
8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL. 131
8.1.1 DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS. 131
8.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS. 131
8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS. 131
8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. 132
8.1.5 REGULACIÓN. 132
8.2 OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES. 132
8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN. 132
8.2.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS. 132
8.2.3 OCUPACIÓN DIRECTA. 132
8.2.4 PERMUTA O EXPROPIACIÓN FORZOSA. 132
8.3 OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES 133
8.3.1 REDES EN SUELO URBANO. 133
8.3.2 REDES EN SUELO URBANIZABLE. 133
8.4 EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS. 133
8.4.1 RÉGIMEN GENERAL. 133
8.4.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL. 133
8.5 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA. 133
8.5.1 DEFINICIÓN. 133
8.5.2 CLASIFICACIÓN. 133
8.5.3 RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA. 136
8.5.4 RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS. 138
8.6 RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS 139
8.6.2 REGULACIÓN. 140
8.7 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES. 140
8.7.2 REGULACIÓN. 141
8.8 REDES DE INFRAESTRUCTURAS 142
8.8.2 CONDICIONES DE APLICACIÓN. 142
8.9 REDES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS. 142
8.9.1 DEFINICIÓN. 142
8.9.2 CLASIFICACIÓN. 143
8.9.3 RÉGIMEN GENERAL DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS. 143
8.9.4 REGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE GAS. 143
8.9.5 REGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS. 144
8.9.6 RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 144

8.10 RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO. 145
8.10.1 DEFINICIÓN. 145
8.10.2 CLASIFICACIÓN. 145
8.10.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN. 145
8.10.4 REGULACIÓN. 146
8.11 REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS. 146
8.11.1 DEFINICIÓN. 146
8.11.2 CLASIFICACIÓN. 146
8.11.3 REGULACIÓN. 146

9. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO 147
9.1 DETERMINACIONES GENERALES 147
9.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS. 147
9.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO 147
9.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS. 147
9.2.1 DEFINICIÓN. 147
9.2.2 DETERMINACIONES. 148
9.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 148
9.3.1 DEFINICIÓN. 148
9.3.2 DETERMINACIONES. 148
9.4 ZONAS DE ORDENANZA. 148
9.4.1 DEFINICIÓN 148
9.4.2 DETERMINACIONES. 149
9.5 OTRAS DETERMINACIONES. 149
9.5.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. 149
9.5.2 CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO. 149
9.5.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL. 149
9.5.4 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. 150
9.5.5 DETERMINACIÓN DE RASANTES 150
9.6 CONDICIONES DE DESARROLLO 150
9.6.1 CONDICDIONES GENERALES 150
9.6.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA 150
9.6.3 GESTIÓN DEL SUELO 151
9.6.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS. 151

10. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE..... 153
10.1 DETERMINACIONES GENERALES 153
10.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS 153
10.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO 153
10.2 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE 153
10.2.1 DEFINICIÓN. 153
10.2.2 DETERMINACIONES. 153
10.3 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS UNITARIOS 153
10.3.1 ÁREA DE REPARTO ÚNICA 153
10.3.2 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. 154
10.3.3 APROVECHAMIENTO UNITARIO 154
10.4 DESARROLLO. 154
10.4.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA 154
10.4.2 GESTIÓN DEL SUELO 154
10.4.3 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 154
10.4.4 PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES. 155
10.4.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL 155

11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN..... 157
11.1 DETERMINACIONES GENERALES 157
11.1.1 DELIMITACIÓN. 157
11.1.2 CATEGORÍAS. 157
11.1.3 RÉGIMEN DEL SUELO. 157

11.2 REGULACIÓN GENERAL 158
11.2.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS 158
11.2.2 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL. 158
11.2.3 CIERRE DE FINCAS. 158
11.2.4 NORMAS CONCURRENTES. 158
11.2.5 ACTUACIONES PERMITIDAS 158
11.2.6 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES 158
11.2.7 TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES. 159
11.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 160
11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 160
11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 160
11.3.3 RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 161
11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 162
11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A. 162
11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B. 162
11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C. 162
11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D. 163
11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E. 164
11.4.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F. 164
11.4.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G. 164
11.4.8 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO H. 165
11.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 166
11.5.1 CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO. 166
11.5.2 CONDICIONES DE PARCELA. 166
11.5.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. 166
11.5.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS. 169
11.5.5 CONDICIONES ESTÉTICAS. 169
11.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN 170
11.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN 170
11.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. 170
11.7 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 171
11.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN 171
11.7.2 CONDICIONES 171
11.7.3 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 171
11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 173
11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES. 173
11.8.2 DETERMINACIONES. 173

12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA 175
12.1 DETERMINACIONES GENERALES 175
12.1.1 RANGO DE LAS DETERMINACIONES 175
12.1.2 LISTADO. 175
12.2 CONDICIONES PARTICULARES DE USO 176
12.2.1 ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS 176
12.2.2 SITUACIÓN DE LOS USOS 176
12.2.3 DESTINO DE LOS USOS 176
12.2.4 CUADRO DE CONDICIONES DE USO 177
12.3 ORDENANZA R1: CONJUNTO HISTÓRICO. 181
12.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 181
12.3.2 TIPOLOGÍAS. 181
12.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 181
12.3.4 USOS 181
12.3.5 OBRAS PERMITIDAS 182
12.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS. 182
12.4 ORDENANZA R2: ENSANCHE HISTÓRICO. 185

12.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 185
12.4.2 TIPOLOGÍA. 185
12.4.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 185
12.4.4 OTRAS CONDICIONES. 186
12.4.5 USOS. 186
12.4.6 OBRAS PERMITIDAS 186
12.4.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 186
12.5 ORDENANZA R3: EDIFICACIÓN EN HILERA. 189
12.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 189
12.5.2 TIPOLOGÍA. 189
12.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 189
12.5.4 OTRAS CONDICIONES. 190
12.5.5 USOS. 190
12.5.6 OBRAS PERMITIDAS 190
12.5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 190
12.6 ORDENANZA R4: CIUDAD JARDÍN 1. 191
12.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 191
12.6.2 TIPOLOGÍA. 191
12.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 191
12.6.4 OTRAS CONDICIONES. 192
12.6.5 USOS. 192
12.6.6 OBRAS PERMITIDAS 192
12.6.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 192
12.7 ORDENANZA R5: CIUDAD JARDÍN 2. 195
12.7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 195
12.7.2 TIPOLOGÍA. 195
12.7.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 195
12.7.4 OTRAS CONDICIONES. 196
12.7.5 USOS. 196
12.7.6 OBRAS PERMITIDAS 196
12.7.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 196
12.8 ORDENANZA R6: UNIFAMILIAR INTENSIVA. 199
12.8.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 199
12.8.2 TIPOLOGÍA. 199
12.8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 199
12.8.4 OTRAS CONDICIONES. 200
12.8.5 USOS. 200
12.8.6 OBRAS PERMITIDAS 200
12.8.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 200
12.9 ORDENANZA R7: UNIFAMILIAR MEDIA. 201
12.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 201
12.9.2 TIPOLOGÍA. 201
12.9.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 201
12.9.4 OTRAS CONDICIONES. 202
12.9.5 USOS. 202
12.9.6 OBRAS PERMITIDAS 202
12.9.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 202
12.10 ORDENANZA R8: UNIFAMILIAR EXTENSIVA. 203
12.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 203
12.10.2 TIPOLOGÍA. 203
12.10.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 203
12.10.4 OTRAS CONDICIONES. 204
12.10.5 USOS. 204
12.10.6 OBRAS PERMITIDAS 204
12.10.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 204
12.11 ORDENANZA R9: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA. 205

12.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 205
12.11.2 TIPOLOGÍA. 205
12.11.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 205
12.11.4 USOS. 206
12.11.5 OBRAS PERMITIDAS 206
12.11.6 CONDICIONES ESTÉTICAS. 206
12.12 ORDENANZA TH: TERCIARIO HOTELERO. 207
12.12.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 207
12.12.2 TIPOLOGÍA. 207
12.12.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 207
12.12.4 USOS. 208
12.12.5 OBRAS PERMITIDAS 208
12.12.6 CONDICIONES ESTÉTICAS. 208
12.13 ES: ESTACIÓN DE SERVICIO. 209
12.13.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 209
12.13.2 TIPOLOGÍA. 209
12.13.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 209
12.13.4 USOS. 210
12.13.5 OBRAS PERMITIDAS 210
12.13.6 CONDICIONES ESTÉTICAS. 210
12.14 DC: DOTACIONAL COMPACTO. 211
12.14.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 211
12.14.2 TIPOLOGÍA. 211
12.14.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 211
12.14.4 USOS. 212
12.14.5 OBRAS PERMITIDAS 212
12.14.6 CONDICIONES ESTÉTICAS. 212
12.15 DE: DOTACIONAL EXENTO. 213
12.15.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 213
12.15.2 TIPOLOGÍA. 213
12.15.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 213
12.15.4 OTRAS CONDICIONES. 214
12.15.5 USOS. 214
12.15.6 OBRAS PERMITIDAS 214
12.15.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 214
12.16 ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS. 215
12.16.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 215
12.16.2 TIPOLOGÍAS. 215
12.16.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 215
12.16.4 USOS. 215
12.16.5 OBRAS PERMITIDAS 215
12.16.6 OBRAS PERMITIDAS 215
12.16.7 CONDICIONES ESTÉTICAS. 215
12.17 EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. 217
12.17.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. 217
12.17.2 TIPOLOGÍA. 217
12.17.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. 217
12.17.4 USOS. 217
12.17.5 OBRAS PERMITIDAS 217
12.17.6 CONDICIONES ESTÉTICAS. 218

0. PRESENTACIÓN

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

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

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecto.

Madrid, junio de 2018.

Fdo: Jesús Mª Rueda Colinas. Arquitecto

1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

1.1.1 OBJETO

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Buitrago del Lozoya, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO

El presente Plan General de Ordenación Urbana sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el ámbito del Término Municipal de Buitrago del Lozoya aprobadas definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de mayo de 1991; que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente; dando cumplimiento al mandato legal de adaptación del planeamiento municipal a lo dispuesto en el apartado 5 de la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Buitrago del Lozoya.

1.1.4 VIGENCIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Plan General entrará en vigor el día de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.1.5 EFECTOS

La entrada en vigor del Plan General producirá todos los efectos contenidos en el artículo 64 de la Ley 9/2001, vinculándose automáticamente los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación otorgadas por el Plan, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los planes y proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Dicho cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

La entrada en vigor supone la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización esté prevista o sea precisa la expropiación. A estos efectos, se entenderán incluidos en todo caso los suelos necesarios para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Asimismo, la entrada en vigor del Plan supone la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos dispuestos en el artículo 2.6.3 de la presente normativa.

1.1.6 PUBLICIDAD

Cualquier persona, física o jurídica, tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o en el registro administrativo de la Comunidad de Madrid previsto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, toda la documentación del Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrollen, pudiendo extenderse copias de los mismos que acrediten a todos los efectos legales su contenido. Así mismo, podrá solicitar al Ayuntamiento que le sea expedida por escrito información del régimen aplicable a una finca, mediante certificaciones o cédulas urbanísticas.

1.2 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

1.2.1 CRITERIOS DE REVISIÓN

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurantes, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

A. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.

C. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.

D. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

E. En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

1.2.2 MODIFICACIONES

Se considerarán modificaciones del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en el artículo anterior.

Deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La documentación completa de la Modificación incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

1.2.3 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Plan General podrá ser suspendido de manera cautelar en la forma y con los fines señalados en el artículo 70 de la Ley 9/2001.

1.3 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

En todo lo regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.3.1 NORMATIVA BÁSICA

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

- 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 (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

1.3.2 NORMATIVA SECTORIAL

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos con incidencia parcial en la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

Dicha normativa será de aplicación con carácter complementario a lo regulado en este Plan General, estableciéndose su obligado cumplimiento.

1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL

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

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

a. **Memoria de Ordenación**, en la que se justificará, describirá y cuantificará la ordenación, así como el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones. Entre sus contenidos incluirá:

    i. **Resumen Ejecutivo** requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), expresivo de los siguientes extremos:

        1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

        2. Acompañando el documento de aprobación inicial, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

    ii. **Memoria de Impacto Normativo.**

    iii. **Memoria de Tramitación**, en la que se detallará tanto el proceso de proceso de participación pública seguido, con los informes sobre las alegaciones recibidas; como los requerimientos de los informes sectoriales emitidos y el modo en que sus consideraciones se incorporan al plan.

b. **Estudio de Viabilidad**. Conforme a lo previsto en el artículo 43.b LSCM, en él se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal. Incluirá el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica al que hacen referencia los epígrafes 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se ponderará el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

c. **Normativa Urbanística**: Recogerá las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Se articula en dos documentos:

    i. Texto articulado.

    ii. Fichero Normativo

d. Normativa sobre Patrimonio Cultural.

    i. **Catálogo y Normativa de Protección**: Recogerá las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

    ii. **Tratamiento del BIC del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago**. Conforme al artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, el Plan General recoge las determinaciones referidas a este ámbito conforme al epígrafe 3 del mencionado artículo. Se integran dentro de las determinaciones de ordenación pormenorizada y de catalogación del Plan General.

e. **Inventario de Construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable**.

f. **Planos.** Recogerán las determinaciones gráficas del Plan General, articulándose en dos grupos:

    i. Planos de Ordenación.

    ii. Planos de Infraestructuras.

4. **Anexos sectoriales y ambientales**. En aplicación de distinta legislación concurrente, procederá la redacción de los siguientes estudios sectoriales con carácter de anexos, tanto de la documentación urbanística como de la ambiental.
    a. AS-1. Estudio hidrológico e hidráulico con delimitación de dominio público hidráulico y zonas inundables en período de retorno de 500, 100 y 10 años.
    b. AS-2. Estudio acústico.
    c. AS-3. Estudio de paisaje.
    d. AS-4. Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/1998).
    e. AS-5. Estudio sobre tratamiento de residuos.
    f. AS-6. Estudio de contaminación de suelos.
    g. AS-7. Estudio de contaminación atmosférica.
    h. AS-8. Estudio arqueológico.

1.5 NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.1.1 CLASES DE SUELO

Con carácter de Determinación Estructurante, el presente Plan General clasifica el suelo del Término Municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable, y No Urbanizable de Protección, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios de los artículos 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

Conforme al artículo 21 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, las situaciones básicas de suelo a efectos de su valoración, expropiación y demás circunstancias que, reguladas en dicha ley, son: Suelo Urbanizado y Suelo Rural.

La correspondencia entre las distintas clases de suelo establecidas por el presente Plan General y las distintas situaciones básicas de suelo de la legislación estatal se ajusta a lo siguiente:

1. SUELO URBANIZADO.
    a. Suelo Urbano Consolidado.
2. SUELO RURAL.
    a. Suelo Urbano No Consolidado.
    b. Suelo Urbanizable.
    c. Suelo No Urbanizable

El Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución y el Suelo Urbanizable, tendrán la consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

2.1.3 SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

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

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

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

2.1.4 SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo únicamente la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La delimitación de los distintos sectores de Suelo Urbanizable se recoge en los planos de ordenación. Su régimen particular se detalla en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

2.1.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

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

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

1. SNUP PROTEGIDO: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. SNUP PRESERVADO: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección se recoge en los planos de la serie nº 1, de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000. Son las siguientes:

1. SNUP PROTEGIDO
    a. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
    b. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
    c. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
    d. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
    e. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
    f. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
    g. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
    h. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
2. SNUP PRESERVADO
    a. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR

2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Se entenderá que una parcela tiene la condición de solar cuando cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa y a las características del núcleo urbano en que se encuentren.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIÓN AISLADA.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa, podrá concederse directamente licencia de edificación.

2. ACTUACIONES AISLADAS.

Serán objeto de actuaciones aisladas aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios, consistente en el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.

b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.

c. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

No obstante, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste

de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Complementariamente podrán realizarse obras de urbanización o rehabilitación de la misma con el objetivo de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar mediante la delimitación de actuaciones aisladas de normalización de fincas, denominadas Unidades de Normalización de Fincas y cuyo instrumento de gestión urbanística será el Proyecto de Normalización de Fincas.

2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

Cuando se trate de una parcela incluida en un sector de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Actuación, Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su no necesidad.

B. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.

C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.

2.2.4 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

A. Que, tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C del apartado anterior y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

   El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

C. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

D. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

   La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte

proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

E. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

F. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2.3 DEBERES DE URBANIZACIÓN

2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística, ya sea aislada o integrada, implica el deber de sufragar los costes de la actuación en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

A tal efecto, se entenderá que los conceptos cuyo coste debe ser sufragado por los propietarios son los enumerados en el artículo 97.2 de la Ley 9/2001.

2.3.2 INCUMPLIMIENTO

Con arreglo a la vigente legislación urbanística, el incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que fijan en este Plan General podrá dar lugar a:

A. A la extinción del derecho a urbanizar.

B. Al requerimiento de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C. A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

2.4.1 EDIFICACIÓN

A. Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

2.4.2 CONSERVACIÓN

A. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

B. Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:

C. Para dar cumplimiento a la anterior condición, cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad Urbanística de Conservación.

2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 9/2001, en los suelos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, podrán ejecutarse aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estuvieran expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial que corresponda, las cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Estas licencias o autorizaciones deberán ser expresamente aceptadas por el propietario, y para su concesión éste deberá previamente prestar garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, y adquirirán eficacia cuando se inscriba su carácter precario en el Registro de la Propiedad.

2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2.6.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas en el presente Plan General para los suelos que ocupan.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable de Protección, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.

Y en el Suelo No Urbanizable de Protección, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de calificación urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.6.2 EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Título 7 de la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección de este Plan.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

2.6.3 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

Se considerarán edificaciones o instalaciones fuera de ordenación, aquellas que no se ajusten a alguna de las condiciones normativas o de ordenación del Plan General, que les fueran de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el apartado b) del artículo 64 de la Ley 9/2001, y a efectos de las obras permitidas en los mismos, se consideran las siguientes categorías.

1. **Fuera de ordenación total**: se incluyen aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelos destinados a cualquiera de las redes públicas del Plan, supramunicipales, generales o locales, tanto previstas por las determinaciones estructurantes como por las pormenorizadas que el Plan pudiera adelantar. En estos casos, no se permitirá ningún tipo de obra que aumente el valor de expropiación de lo edificado, pudiendo concederse únicamente obras de mantenimiento, relativas a la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. **Fuera de ordenación parcial**: se incluyen aquí las instalaciones, construcciones o instalaciones no comprendidas en la categoría anterior. En ellas, además de las obras de mantenimiento, se permiten las de consolidación y reestructuración, debiendo en cualquiera de los casos existir una renuncia de los propietarios al aumento del valor de expropiación derivado de las mismas, si es que ésta fuera prevista. En todo caso, en esta categoría se permitirán todas aquellas obras tendentes a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

3.1 CONDICIONES DE DESARROLLO

3.1.1 CONDICIONES GENERALES

La aplicación de estas Normas Urbanísticas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los Planos de Ordenación del Plan General.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.1.2 CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada de los terrenos de que se trate, conforme a la siguiente casuística:

1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos previos que habiliten la ejecución del planeamiento:
    - Bastará la aprobación definitiva del Plan General en los terrenos sobre los que éste establezca la ordenación pormenorizada.
    - En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada a otro instrumento de planificación, la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
    - No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Estudios de Detalle o Planes Parciales de Reforma Interior que modificando o completando esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también tres supuestos:
    - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando incluya su ordenación pormenorizada entre sus determinaciones.
    - También basta con la aprobación del Plan General en aquellos sectores de suelo urbanizable sobre los que haya sido aprobado previamente un Plan Parcial, y éste sea expresamente asumido por el Plan General.
    - En el caso de que el Plan General remita la ordenación pormenorizada Plan Parcial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.2 GESTIÓN DEL SUELO

3.2.1 MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Conforme al artículo 79 LSCM, se distinguen dos modalidades de gestión:

1. Actuaciones Integradas: A través de la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución.
2. Actuaciones Aisladas. En los siguientes supuestos:
    a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.
    b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
    c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

El Suelo Urbano Consolidado se desarrollará mediante actuaciones aisladas, mientras que el No Consolidado y el Urbanizable lo hará conforme a la modalidad establecida para cada ámbito de actuación y sector en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.

3.2.2 ACTUACIONES INTEGRADAS

3.2.2.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Conforme al artículo 35.4-f) de la Ley 9/2001, la delimitación de las Unidades de Ejecución se fijará en la figura de planeamiento que establezca su ordenación pormenorizada, conforme a los criterios definidos en el artículo 99 de la misma Ley.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de ejecución podrán modificarse y establecerse conforme a lo previsto en el artículo 100 de la mencionada Ley 9/2001, pudiendo iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, el presente Plan General establece la delimitación de unidades de ejecución sobre los siguientes ámbitos:

1. Suelo Urbano No Consolidado: la totalidad de cada Ámbito de Actuación definido en esta clase de suelo será una unidad de ejecución, con la excepción de los ámbitos para los que se establezca una modalidad de gestión a través de actuación aislada en la correspondiente ficha del Fichero Normativo del Plan General.
2. Suelo Urbanizable: la delimitación de Unidades de Ejecución se remite al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

3.2.2.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Conforme a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las actuaciones integradas se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Privado:
    a. Compensación.
2. Público:
    a. Cooperación.
    b. Expropiación.
    c. Ejecución Forzosa.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en el artículo 103 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.2.3 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Capítulo IV del Título III de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.3 ACTUACIONES AISLADAS

Conforme al artículo 130 LSCM, las Actuaciones Aisladas no se integrarán en unidades de ejecución, ejecutándose por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias con las siguientes reglas.

1. El suelo correspondiente a dotaciones con destino público previsto en la ordenación, se obtendrá por:
    a. Cesión en desarrollo de una parcelación, en su caso.
    b. Cesión en virtud de un convenio urbanístico.
2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de los terrenos afectados el pago de las cuotas que les correspondan, determinándose éstas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

3.3 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

3.3.1 OBJETO

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas, puede precisarse la formulación de un algún instrumento urbanístico que defina las condiciones de ordenación sobre el ámbito correspondiente.

3.3.2 TIPOS

A los efectos de lo indicado en el artículo anterior, en el ámbito del término municipal de Buitrago del Lozoya, podrán redactarse los siguientes Planes y Proyectos:

3.3.2.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

A. PLANES PARCIALES

Son los instrumentos que deben establecer la ordenación pormenorizada de los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, donde el Plan General no la haya establecido previamente.

Su contenido y documentación se detallan en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001.

B. PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales se redactarán cuando proceda para cubrir alguno de los objetivos señalados en el artículo 50 de la LSCM, ajustándose su contenido y documentación a lo previsto en los artículos 51 y 52 de dicha Ley.

C. ESTUDIOS DE DETALLE

Tienen por objeto la concreta definición de volúmenes edificables conforme a las condiciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes, con las limitaciones expresamente señaladas en el artículo 53.2 de la LSCM.

Establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

3.3.3 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

A. OBJETO

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas para la ejecución material de la ordenación pormenorizada, así como los elementos de las redes públicas de la ordenación estructurante.

B. CONTENIDO

Los Proyectos de Urbanización contendrán las siguientes determinaciones:

1. Ámbito de actuación.
2. Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
3. Calificación pormenorizada del suelo.
4. Definición de alineaciones y rasantes.
5. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
6. Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
7. Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
8. Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN

Conforme al artículo 80 de la LSCM.

3.3.4 PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS

A. OBJETO

Los Proyectos de Obras Ordinarias son instrumentos técnicos que se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización, cuando se trate de definir las obras correspondientes a actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas; cuyo objeto sea completar la urbanización de parcelas en Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la o recuperen su condición de solar.

B. CONTENIDO

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

1. Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.

2. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
3. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

C. TRAMITACIÓN

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

D. FORMULACIÓN

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

3.4 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

3.4.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Estarán sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes conforme a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, conforme al artículo 151 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, quedan excluidos de la exigencia de licencia las actuaciones recogidas en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En estos casos la licencia se sustituirá por Declaración Responsable o Comunicación Previa, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 5 de la misma Ley.

3.4.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ACTOS A LOS EFECTOS DE LICENCIA.

I. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

II. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras para la construcción de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

III. OBRA MAYOR

Sin perjuicio de cuál sea el régimen de autorización de la obra, mediante licencia o mediante declaración responsable, se considerarán como obra mayor las siguientes.

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase, incluidas las edificaciones auxiliares que requieran la construcción de una estructura portante.

2. Colocación de vivienda prefabricada.
3. Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada de más de 15 m2.
4. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
5. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
6. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes, referidas a aspectos relevantes de la composición; tales como huecos, aleros de cubierta, elementos volados, etc. No se incluyen en este concepto la pintura, enfoscado, revoco o cualquier otro tipo de actuación relativa al acabado superficial de la fachada.
7. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, salvo en ámbitos autorizados.
8. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
9. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
10. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
11. Construcción de puentes, andamios y similares.
12. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

IV. OBRA MENOR.

Tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia. A continuación se recoge una lista limitativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
   1. Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
   2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
   3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
   4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
   5. Colocación de postes de todo tipo.
   6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.
   1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
   2. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
   3. Acotamiento de fachadas.
   4. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

5. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas, así como cambios de la distribución interior y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales ni incluidos en el Catálogo de Protección.
3. Reparación de cubiertas y azoteas.
4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
5. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
6. Colocación de rejas.
7. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Otras obras.

1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales y de menos de veinte metros cuadrados (20 m^2) de superficie total y menos de 4 metros de altura.
3. Construcción de piscina o colocación de piscina prefabricada de menos de 15 m2.
4. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetro por debajo del mismo, en algún punto.
5. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
6. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.
7. Corta y plantación de cualquier clase de arbolado y vegetación arbustiva; especialmente de chopos.
8. Cobertizos o casetas de menos de 8 m^2 construidos, separados de la edificación principal.

9. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo Rústico, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m^2).

V. LICENCIAS DE USOS.

1. Se entienden incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:
    a. PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.
    b. CAMBIO DE USO DE EDIFICIOS E INSTALACIONES.
    c. DESARROLLO DE ACTIVIDADES SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES, entendiendo por tales las relacionadas en el Anexo 5º de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
2. Estarán sujetos a esta licencia previa todos los actos que supongan:
    a. Primeros establecimientos.
    b. Traslados de local.
    c. Traspasos o cambios de titular de locales cuando se varía la actividad que en ellos se venía desarrollando.
    d. Variaciones y ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aunque continúe el mismo titular.
    e. Ampliaciones o reformas de locales.
3. Quedan excluidos de la exigencia de licencia de uso las actuaciones recogidas en el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En estos casos la licencia se sustituirá por Declaración Responsable o Comunicación Previa, conforme a lo establecido en los artículos 4 y 5 de la misma Ley

3.4.3 REQUISITOS Y REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Los requisitos y reglas para la concesión de licencias se establecen diferenciadamente para los siguientes casos:

1. Actos no precisados de proyectos técnico de obras de edificación: conforme al artículo 153 de la LSCM.
2. Actos precisados de proyectos técnico de obras de edificación: conforme al artículo 154 de la LSCM.
3. Implantación de usos o modificación de los ya establecidos: conforme al artículo 155 de la LSCM.
4. Actos no contemplados en los epígrafes anteriores: conforme al artículo 156 de la LSCM.

3.4.4 PROYECTO.

Conforme al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se requerirá la presentación de proyecto como condición indispensable para la concesión de licencias para las siguientes obras:

1. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
2. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la

volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3.4.5 COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1. La competencia para la concesión de las licencias urbanísticas corresponderá al alcalde o al órgano municipal en que delegue.
2. El procedimiento se establecerá en el Reglamento Orgánico del Municipio, conforme a la legislación sobre Régimen Local, respetándose las reglas establecidas en el artículo 157.2 de la LSCM.
3. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable.
4. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.6 PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES

1. Serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
3. Serán objeto de Evaluación Ambiental de Actividades las relacionadas en el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. La tramitación y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, debiendo desarrollarse conforme a los artículos 43 y siguientes de dicha Ley.

3.4.7 AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

1. El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
2. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, la falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
3. En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección y Urbanizable No Sectorizado, la concesión de licencia urbanística está condicionada a la previa obtención de calificación urbanística, conforme a los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001.
4. La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
5. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.8 CADUCIDAD Y PRÓRROGA

Las condiciones de caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas se recogen en el artículo 158 de la Ley 9/2001.

3.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y AUTONÓMICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

3.5.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones permitidas y autorizables en Suelo No Urbanizable de Protección, está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Previamente a la concesión de dicha licencia urbanística municipal, deberá otorgarse la Calificación Urbanística, conforme a los artículos 147 y siguientes de la LSCM.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

3.5.2 TRAMITACIÓN

El órgano competente y el procedimiento para el trámite de Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable de Protección se establece en el artículo 148 de la LSCM.

3.6 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

3.6.1 CÉDULA URBANÍSTICA

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

3.6.2 ALINEACIÓN OFICIAL

A. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

B. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN

El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.

Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de este igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
4. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

3.6.3 REPLANTEO DE LÍNEAS

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

3.6.4 ORDENES DE EJECUCIÓN

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en el Artículo 170 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.6.5 DECLARACIÓN DEL ESTADO RUINOSO

El artículo 171 de la LSCM define y regula la situación legal de ruina en que cesa el deber de conservación, y en su lugar el propietario viene obligado a proceder al derribo.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 DETERMINACIONES GENERALES

4.1.1 USOS GLOBALES

4.1.1.1 DEFINICIÓN

A los efectos de caracterización y diferenciación funcional de cada Área Homogénea en Suelo Urbano y Sector de Suelo Urbanizable, el Plan General diferencia los siguientes usos globales, caracterizados por la presencia de un uso pormenorizado dominante y una tipología característica consumiendo más del 50% de la edificabilidad del área o sector.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA
RESIDENCIAL DE CASCO	Residencial unifamiliar y colectiva	Edificación compacta tradicional
RESIDENCIAL MIXTO	Residencial unifamiliar y colectivo	Edificación aislada, adosada y en hilera.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencial unifamiliar	Edificación aislada y adosada.
INDUSTRIAL	Usos industriales y de talleres	Nave adosada y aislada
DOTACIONAL EXTENSIVO	Equipamientos públicos y privados	Edificación extensiva

4.1.1.2 REGULACIÓN

En las fichas de cada Ámbito de Actuación y Sector del Fichero Normativo del Plan General se define el uso global asignado en cada caso, siendo vinculante para la ordenación pormenorizada el mantenimiento del carácter dominante de los usos y tipologías correspondientes.

4.1.2 USOS PORMENORIZADOS

4.1.2.1 DEFINICIÓN

El Plan General distingue los siguientes Usos Pormenorizados:

1. Uso Residencial.
    a. Residencial Unifamiliar.
    b. Residencial Multifamiliar.
    c. Residencial Comunitario.
2. Uso Industrial.
    a. Almacenaje y distribución.
    b. Industrial productivo.
    c. Agroindustrial.
3. Uso Terciario.
    a. Comercial.
    b. Oficinas.

c. Hotelero – turístico.

d. Recreativo.

4. Uso Dotacional, que incluye:
   a. Uso de Comunicaciones.
   b. Uso de Zonas Verdes.
   c. Uso de Equipamientos.
      - Uso de Equipamientos comunitarios.
        - Uso Educativo.
        - Uso Deportivo.
        - Uso Administrativo – Institucional.
        - Uso Sanitario
        - Uso Asistencial.
        - Uso Cultural.
      - Uso de Infraestructuras.
      - Uso de Servicios Urbanos.
5. Usos Primarios, que incluyen:
   a. Uso Agrícola.
   b. Uso Ganadero.
   c. Uso de Explotación Forestal.
   d. Uso de Extracción de recursos naturales.
6. Otras Actividades.

4.1.2.2 REGULACIÓN

La implantación de estos usos se desarrollará con arreglo a lo establecido en lo establecido para cada uso en el presente capítulo, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones generales del Plan General, de las condiciones particulares de las zonas de ordenanza y de la legislación y/o normativa sectorial que fuera de aplicación en cada caso.

4.1.2.3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme a los artículos 42.6-b y 42.5-e de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece los coeficientes de homogeneización que relacionan entre sí los valores de la edificabilidad asignada a cada uso pormenorizado. Los valores asignados se recogen en la siguiente tabla.

USO PORMENORIZADO	Coeficiente
VPPB Básica	0,8
VPPL Precio Limitado	1,0
VLC Vivienda libre colectiva	1,3
VLU Vivienda libre unifamiliar	1,0
Terciario Locales	0,9
Naves	0,7
Equipamiento privado	0,8

4.2 USO RESIDENCIAL.

4.2.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

Se distinguen también por el establecimiento o no de algún Régimen de Protección y las características del mismo.

A. Residencial unifamiliar (RU): Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los siguientes subtipos:

- Aislada,
- Adosada y pareada,
- Encimadas, entendiéndose por tal la que se ejecuta sobre local comercial, garaje o vivienda existentes en planta baja, y que dispone de acceso independiente desde el exterior.

Así mismo, se consideran incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común, destinado a jardín o zona deportiva al aire libre, de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso, será necesario que se cumpla la imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.

- La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda.

- En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

B. Residencial multifamiliar o colectiva (RM): cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

C. Residencia Comunitaria (RC): correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.2.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

A. La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

B. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

C. Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticinco (25) m².

II. CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

A. Calle o plaza.

B. Espacio libre unido a calle o plaza.

C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

D. Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

III. CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. Al menos una de ellas tiene que estar en posición “A” o “B” del apartado II del presente artículo.

La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m^2.

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

IV. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

A. <u>De agua</u>. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

B. <u>De energía eléctrica</u>. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantice la potencia mínima.

C. <u>De red de saneamiento</u>. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

F. De ascensores. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.

2. Cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda.

3. Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable, Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.

4. En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.

V. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

A. Cocina: 6 m^2, siendo su dimensión mínima 1,6 m.

B. Salón-comedor: 15 m^2 en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m^2 en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m.

C. Dormitorio: 6 m^2. el individual y 10 m^2. el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.

D. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m^2.

E. Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m^2.

F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a veinte (20) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.

G. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

VI. OTRAS CONDICIONES.

A. Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.

B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

C. En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m^2 de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m^2 y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).

E. Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio o jardín que pudiera cumplir tal menester.

4.3 USO INDUSTRIAL.

4.3.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
5. El uso logístico, entendido como la fragmentación y distribución de mercancías.
6. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

4.3.2 CATEGORÍAS

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

I. **Almacenaje y Distribución (IA)** que puede ser:

A. Industria Escaparate (IA1): Almacenaje con componente de venta asociado.

B. Almacenaje y logística (IA2): Sólo almacenaje y distribución, sin venta.

C. Depósito y almacenamiento al aire libre (IA3): Materiales, maquinaria, vehículos, etc.

II. **Industrial Productivo (IP),** que pueden ser:

A. Inocuas (IP1): Actividades industriales no alimentarias con instalaciones no molestas y compatibles con el uso residencial. Corresponden proyectos que

requieren una declaración responsable o comunicación previa conforme a la Disposición adicional primera de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Como subcategoría de éste, se define el uso de talleres artesanales (IP1b).

B. Compatibles (IP2): Actividades industriales no alimentarias compatibles con el uso residencial siempre que se implementen medidas correctoras.

C. Incompatibles (IP3).

D. Contaminantes (IP4).

III. Agroindustrial (IG).

El uso agroindustrial es aquel desarrollado en las construcciones e instalaciones cuya actividad productiva está directamente relacionada con la explotación agrícola, forestal o pecuaria, teniendo por objeto la transformación, envasado y almacenamiento de productos agropecuarios y/o alimentarios.

Se consideran las siguientes categorías:

A. Inocuas (IG1).

Como subcategoría de éste, se define el uso de talleres artesanales (IG1b).

B. Compatibles (IG2).

C. Incompatibles (IG3) .

D. Contaminantes (IG4).

4.3.3 CONDICIONES PARTICULARES.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

1. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la legislación ambiental de aplicación y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
2. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales, en el caso de no existir otra referencia derivada de normativa sectorial, serán las definidas serán los recogidos en la presente normativa.

CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y URBANZIABLE				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL			POLÍGONO INDUSTRIAL	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
I*1	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	60	100	---
I*2	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
I*3	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
I*4	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

- *A: m^2 construidos máximos.*

- *B: Kw./m^2. Densidad de potencia máxima instalada.*
- *C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).*
- *(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.*

4.3.3.1 TALLERES ARTESANALES

Se definen como talleres artesanales, categorías IP1b e IG1b, las actividades que cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
2. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
   a. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
   b. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
   c. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
3. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
4. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3), complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:
   a. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
   b. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc..) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
   c. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
   d. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
   e. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
   f. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.

5. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
6. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
   a. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
   b. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
   c. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
7. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m^2 y un volumen de 20 m^3 por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
8. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.5.2.1 USO DE TALLERES ARTESANALES.

Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La potencia máxima instalada no sobrepasará los 10CV.

Se permiten las actividades relacionadas con los siguientes sectores además de otras que sean asimilables a estas y no produzcan molestias ni perturben la imagen del casco histórico:

1 Fabricación de productos alimenticios
- 1.1 Fabricación artesanal de productos lácteos
- 1.2 Elaboración de helados
- 1.3 Fabricación de pan y productos de panadería y pastelería frescos
- 1.4 Fabricación de galletas y de productos de panadería y pastelería de larga duración
- 1.5 Industria del cacao, chocolate y confitería
- 1.6 Elaboración de café, té, infusiones
- 1.7 Elaboración de especias, salsas y condimentos

2 Fabricación de tejidos y artículos textiles
- 2.1 Fabricación de tejidos de algodón y sus mezclas
- 2.2 Fabricación de tejidos de lana cardada y sus mezclas
- 2.3 Fabricación de tejidos de lana peinada y sus mezclas
- 2.4 Fabricación de tejidos de seda
- 2.5 Fabricación de otros tejidos textiles

2.6 Acabado de textiles

2.7 Fabricación de artículos confeccionados con textiles

2.8 Fabricación de alfombras y moquetas

2.9 Fabricación de otros artículos textiles

3 Fabricación de tejidos y artículos de punto

3.1 Fabricación de tejidos de punto

3.2 Fabricación de calcetería

3.3 Fabricación de otros artículos en tejidos de punto

4 Fabricación de artículos de cuero y peletería

4.1 Confección de prendas de cuero

4.2 Preparación y tejido de pieles de peletería; fabricación de artículos de peletería

4.3 Fabricación de artículos de marroquinería y viaje, artículos de guarnicionería y talabartería

4.4 Fabricación de calzado

5 Fabricación de productos de madera, corcho, cestería y espartería

5.1 Fabricación artesanal de pequeños productos de madera

5.2 Fabricación de productos de corcho, cestería y espartería

6 Fabricación de artículos de papel y de cartón. Edición e impresión.

6.1 Fabricación de artículos de papelería

6.2 Edición artesanal de libros

6.3 Encuadernación y acabado

6.4 Composición y fotograbado

7 Fabricación de productos cerámicos excepto los destinados a la construcción.

7.1 Fabricación de artículos cerámicos de uso doméstico y ornamental

8 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería

8.1 Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería

9 Fabricación de artículos de joyería, orfebrería, platería y artículos similares

9.1 Fabricación de monedas y medallas

9.2 Fabricación de artículos de joyería, orfebrería y platería

9.3 Fabricación de bisutería

10 Otras industrias manufactureras diversas

10.1 Fabricación artesanal de jabones, perfumes y productos de belleza e higiene

10.2 Fabricación de instrumentos musicales

10.3 Fabricación de juegos y juguetes

11 Máquinas de oficina y equipos informáticos

11.1 Montaje de máquinas de oficina

11.2 Montaje de ordenadores y otros equipos informáticos

4.4 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

4.4.1.1 OFICINAS.

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Despacho profesional (TO1).

B. Empresas (TO2).

C. Sede Institucional (TO3).

4.4.1.2 COMERCIO.

Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

Se establecen las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

1. Local comercial (TC1): Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios. Se señala como categoría específica la TC1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres. Entre otros cabe señalar:
    a. Establecimientos tradicionales y especializados.
    b. Autoservicios.
    c. Superservicios.
    d. Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m^2.
    e. Tiendas de convivencia.
    f. Establecimientos de venta de saldos.
2. Centro Comercial (TC2): Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales, en concreto:
    a. Mercados municipales minoristas.
    b. Galerías comerciales de menos de 1.500m^2.

3. Gran establecimiento comercial (TC3): Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y que tienen las siguientes características:
   a. Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500m^2 y 2.500m^2.
   b. Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000m^2. Los de superficie de sala ventas superior a 6.000m^2 quedan prohibidos en el municipio.
   c. Grandes almacenes.
   d. Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500m^2.
   e. Centros comerciales.
   f. Parques comerciales.
4. Venta ocasional (TC4) en locales provisionales (mercadillo, ferias)

4.4.1.3 HOSTELERÍA Y RECREATIVO.

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

1. Hostelería sin espectáculo (TR1) Son locales acondicionados para consumir alimentos, tales como cafeterías, bares, restaurantes, etc. Se señala como categoría específica la TR1a, que corresponde a terrazas y veladores en espacios libres.
2. Hostelería con espectáculo (TR2).
3. Salas de reunión y otros locales de ocio (TR3): Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
4. Espectáculos (TR4). Se incluyen en esta categoría aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, salas de conciertos, circos estables, teatros o actividades similares. Se diferencia del uso Dotacional Cultural por el carácter lucrativo de terciario Espectáculos, concretado en su carácter privado.

   Se distinguen como categoría específica la TR4a, que corresponde con Espectáculos al aire libre.
5. Otras instalaciones de ocio (Parques de atracciones, acuáticos, etc) (TR5).

4.4.1.4 HOSPEDAJE Y TURISMO.

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ejercida por las empresas que presten servicios de hospedaje al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente o temporal, con o sin prestación de servicios complementarios, conforme a las definiciones de los artículos 24 a 30 de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

1. Establecimientos hoteleros:
   a. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales y Hoteles Balneario (TH1)
   b. Pensión (TH2). Régimen de hospedaje en el que los huéspedes tienen derecho a habitación independiente, compartiendo baños y cocina con el resto de huéspedes.
2. Apartamentos turísticos (TH3).
3. Campamentos y Áreas de acampada: (TH4).
4. Turismo Rural (TH5):
   a. Hoteles rurales.

b. Casas rurales.

c. Apartamentos rurales.

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. Uso de Oficinas.

A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m^2 y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.

B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

D. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m^2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

F. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).

I. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m^2).

K. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2).

II. Uso comercial.

A. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m^2, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano no sea superior a 3 metros.

2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m^2, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

C. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

E. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

2. Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

3. Si la superficie del local es superior a 300 m^2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

F. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso será de trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano.

I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).

2. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).

3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).

K. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m^2), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

1. Categoría 2ª: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2).

2. Categoría 3ª: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m^2) de superficie de sala de ventas.

N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establece el Plan General.

III. Uso Hostelero.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial. En el caso de la categoría 2ª deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

IV. Uso de hospedaje (hotelero).

Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.4.3 CONDICIONES PARTICULARES.

Los usos turísticos estarán sujetos a las condiciones específicas de la legislación sectorial hotelera y turística, además de las siguientes:

I. DIMENSIÓN DE LA INSTALACIÓN.

El número de plazas de alojamiento admisibles en este tipo de instalaciones será tal que cumpla las siguientes ratios mínimas:

A. 70 m² de parcela por plaza.

B. 50 m² edificables por plaza.

II. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA:

A. En categorías 1ª y 2ª: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 plazas hoteleras.

B. En categorías 3ª y 4ª: 25 m² de aparcamiento en superficie por cada 100 m² edificables.

III. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO TURÍSTICO EN PLANES PARCIALES CON ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE USO TURÍSTICO.

A. Se cumplirán los siguientes requisitos mínimos en relación con la provisión de Equipamientos Turísticos u Oferta Complementaria:

1. Equipamiento deportivo, cultural y de ocio:

a) Reserva mínima de suelo: 5 m²/plaza.

b) Edificabilidad mínima: 3 m² edificables/plaza.

2. Equipamiento comercial y de servicios a las personas:

a) Edificabilidad mínima: 1 m² edificables/plaza.

3. Equipamiento Turístico u Oferta Complementaria en Parcela Exclusiva.

a) Reserva mínima de suelo: 20 m²/plaza.

B. El cumplimiento de los estándares anteriores se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados, y no implica por tanto elevación de los estándares de Redes Públicas indicados en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por encima de los mínimos previstos en dicho artículo, el equipamiento turístico podrá ser de titularidad y aprovechamiento privados

C. Para los cómputos de equipamiento turístico se entenderá que las unidades residenciales en apartamentos o modalidades semejantes, en condominio o aisladas, generarán una reserva para los tipos de equipamiento regulados en este punto equivalente a 4 plazas turísticas.

4.5 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

4.5.2 USO CULTURAL. ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

4.5.2.1 DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

4.5.2.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

4.5.3 USO EDUCATIVO.

4.5.3.1 DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

4.5.3.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Categoría 4ª: Guarderías infantiles.
- Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

4.5.4 USO SANITARIO.

4.5.4.1 DEFINICIÓN.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

4.5.4.2 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m^2, sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

4.5.5 USO ASISTENCIAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

4.5.5.1 CLASIFICACIÓN.

- Categoría 1ª: Sin residencia.
- Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.
- Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

4.5.6 USO RELIGIOSO.

4.5.6.1 DEFINICIÓN.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

4.5.6.2 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

4.5.7 USO DEPORTIVO.

4.5.7.1 DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

4.5.7.2 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Categoría 2ª: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

4.5.8 USO ADMINISTRATIVO.

4.5.8.1 DEFINICIÓN.

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

4.5.8.2 CATEGORÍAS.

- Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.
- Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

4.5.9 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

4.5.10 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

4.5.10.1 ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

4.5.10.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

4.5.10.3 ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

4.5.10.4 APARCAMIENTO.

1. Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:
2. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
3. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
4. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.
5. Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

4.5.11 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

4.5.12 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

1. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

2. En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.
3. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:
4. Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
6. Para todos las categorías se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
7. Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
8. Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m^2.

4.5.13 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

4.5.14 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

1. Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

2. Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

4.5.15 CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

1. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
2. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
3. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.
4. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

4.6 USO DE APARCAMIENTO.

4.6.1 DEFINICIÓN.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

4.6.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establecen:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

4.6.3 CONDICIONES PARTICULARES.

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m^2 por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m^2 por vehículo.

II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,25 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados, tendrán un ancho mínimo de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

IV. ACCESOS.

A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

A. Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.

B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.

D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.

F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

V. VENTILACIÓN.

A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de emisión admisibles en lugares habitados próximos.

B. Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.

C. Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un metro (1 m) la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince metros (15 m) de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.

D. Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m2., debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m^2. o fracción.

E. Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.

F. La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.

G. Los garajes - aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

H. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

VI. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los 2.000 m^2. Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2.000 m^2. Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

VIII. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m^2 por plaza.

IX. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m^2 o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso, dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos metros cuadrados (500 m^2) para trapos y otra para arena.

X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

A. Superficie útil mínima: 14 m^2

B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.

C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.

D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.

E. Pendiente máxima de rampa: 16%.

F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.

G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

XI. Aparcamiento de bicicletas.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

4.7 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.7.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.7.2 CONDICIONES PARTICULARES

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.8 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

- **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4.9 USO GANADERO.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

ESPECIE	CLASIFICACIÓN	UGM
AVES	Pollos de carne	0.008
	Gallinas ponedoras	0.016
	Palmípedos	0.026
	25 Avestruces	1.00
	Otras aves	0.03
ESPECIES CINEGÉTICAS	Mamíferos mayores (cérvidos, súidos,...)	0.35
	Mamíferos menores (conejos, liebres, Madres reproductoras)	0.014
BOVINO	Hasta 6 meses	0.40
	De 6 meses a 2 años	0.60
	De más de 2 años	1.00
CAPRINO	De menos de 1 año	0.10
	Cabras	0.15

	Machos adultos	0.12
EQUINO	Hasta 6 meses	0.40
	De más de 6 meses	1.00
OVINO	Hasta 7 meses	0.034
	De / meses a 1 año	0.09
	Machos adultos	0.11
	Ovejas	0.15
PORCINO	Cerdas reproductoras	0.50
	Cerdos de engorde	0.30
	Verracos	0.35
ABEJAS	20 colmenas	1.00

Se distinguen tres categorías:

1. **Categoría 1ª:** Explotación doméstica.

2. **Categoría 2ª:** Pequeña explotación.

3. **Categoría 3ª.** Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

CAT. 1ª Nº máx. UGM	CAT. 2ª Nº máx.UGM	CAT. 3ª Nº UGM. Superior a
4.5	20	20

La categoría 1ª deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en los anexos la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental.

Las explotaciones intensivas que superen las capacidades especificadas en el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental, estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.9.2.1 EXPLOTACIONES PORCINAS

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

4.9.2.2 DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros	CATEGORÍA 3ª Distancia en metros

OVINO-CAPRINO	100	200
VACUNO	200	300
EQUINOS	200	300
PORCINO	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
AVES	125	250
CONEJOS	100	200
A. PELETERÍA	100	200
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	200	300

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

4.9.2.3 DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

1. Entre explotaciones industriales cunícolas y avícolas de distinta especie: 100 m.
2. Entre explotaciones de la misma especie:
    a. De ganado cunícola: 100 m.
    b. De ganado avícola: 500 m.
    c. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 80 m.

4.9.3 CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, con las siguientes condiciones complementarias.

1. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.
2. Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
3. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.

4.9.3.1 CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:

1. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

2. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
3. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
4. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

4.9.4 ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

4.9.5 ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

4.9.6 COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

4.10 OTRAS ACTIVIDADES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

4.10.1 CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

4.10.2 VIVEROS E INVERNADEROS.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo Rústico, en su caso.

4.10.3 MATADEROS.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

4.10.4 CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

En todo caso, se estará a lo previsto en el Decreto 180/1993, de 29 de julio, regulador de las instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo Rústico.

4.10.5 CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING).

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

1. Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de Agosto de 1982, O.M. de 28 de Julio de 1996, Decreto 3787/70 de diciembre (B.O.E. 18 de Enero de 1971) y restante normativa específica.
2. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
3. La dimensión mínima de un terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6.000 m^2 a 15.000 m^2, equivalentes a 30 m^2 brutos por acampado y 17 m^2 útiles.
4. Las fincas que obtengan la calificación para este uso adquirirán la condición de indivisibles mientras dure la actividad, esta condición deberá inscribirse como carga en el Registro.
5. Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable en las categorías de Suelo Rústico en las que se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes. Deberá incluir también Estudio de Impacto Ambiental.
6. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado en el anterior punto 4.
7. La autorización de un campamento de turismo lleva implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
8. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m.
9. Se tendrá en cuenta la normativa vigente sobre instalaciones en cercanías a carretera y caminos.
10. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
11. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados.
12. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
13. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.
14. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las demás plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.
15. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

16. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
17. Se recomienda el servicio de restaurante, que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
18. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
19. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
20. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento un retranqueo de 5 metros.
21. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse de árboles o arbustos.
22. Deberá preverse una superficie del 15% de la finca como espacios libres y deportivos. En el cómputo de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.
23. Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

4.10.6 NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.).

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.

2. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

3. En el Suelo No Urbanizable de Protección tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

1. Tipos de obra.
2. Condiciones de parcela.
3. Condiciones de posición de la edificación.
4. Condiciones de ocupación de parcela.
5. Condiciones de aprovechamiento.
6. Condiciones de volumen.
7. Condiciones estéticas generales.
8. Condiciones de higiene.
9. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2 TIPOS DE OBRA

5.2.1 DEFINICIÓN

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad,

limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General.

5.2.2 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.2.2.1 RESTAURACIÓN.

1. Se entienden por obras de restauración las encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.
2. En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.
3. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.
4. Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:
5. Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
    a. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
    b. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
    c. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

5.2.2.2 REHABILITACIÓN.

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
    a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
    b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

5.2.2.3 REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.
2. Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".
3. Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.
4. Las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
5. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

5.2.2.4 AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

5.2.2.5 RECONSTRUCCIÓN.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.
3. En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

5.2.2.6 DEMOLICIÓN.

1. Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.
2. Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

a. Demolición parcial:

b. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.

c. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.

d. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.

e. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.

f. Demolición total:

g. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).

h. Demolición total de edificio sin protección.

5.2.3 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

5.2.3.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

5.2.3.2 CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

5.2.3.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

I. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)

II. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.

III. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.

IV. Interior de Pisos y Locales

A. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural

B. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías

C. Cambio de instalaciones interiores.

5.2.4 OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realicen sobre parcela vacantes, o en sustitución de una edificación previamente existente que sea objeto de demolición.

Se ajustarán a las condiciones particulares de la zona de ordenanza en la que se encuentren.

5.3 CONDICIONES DE PARCELA.

5.3.1 PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con el Plan General.

5.3.2 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.3.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.3.4 FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5.3.5 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

5.3.6 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.3.7 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el artículo 3.6.2 de la presente normativa.

5.3.8 OTROS LÍMITES CON ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ÁREAS PEATONALES.

Se trata de los límites de la parcela con otros espacios libres públicos y con otras áreas peatonales. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

- Acceso a garajes privados.
- Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.
- Accesos peatonales a las parcelas.

5.3.9 RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

5.3.10 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

5.3.11 PARCELA MÍNIMA.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

5.3.12 PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.

III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

V. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

   A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

   B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

   En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

VI. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en el presente Plan General, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.3.13 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

5.3.14 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.

2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.

3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.

4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.

5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución del Plan General. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

5.3.15 FONDO DE PARCELA

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.3.16 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

5.3.17 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio publico delimitado por las alineaciones oficiales.

5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.4.1 EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

5.4.4 LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5.4.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

5.4.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.

2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.

3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

4. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

5. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.

6. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

5.4.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.

2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.

3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.

5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

5.4.11 AREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

5.4.12 TIPOS EDIFICATORIOS

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos, relativos a la ubicación del edificio respecto de la parcela y respecto de edificios en parcelas colindantes, a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Las condiciones particulares de cada zona de ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, recogidas en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, establecen los tipos edificatorios admisibles en cada caso.

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, las condiciones particulares para cada sector recogidas en las fichas del capítulo 13 de la presente Normativa, establecen la tipología dominante junto con los coeficientes de variedad tipológica, o porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a tipologías diferentes de la predominante.

Se definen a continuación las características morfológicas básicas de cada uno de los tipos contemplados.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1 ,son los siguientes:

1. Edificación ADOSADA O entre medianerías:

   Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

2. Edificación pareada o semiadosada:

   Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

3. Edificación aislada:

   Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

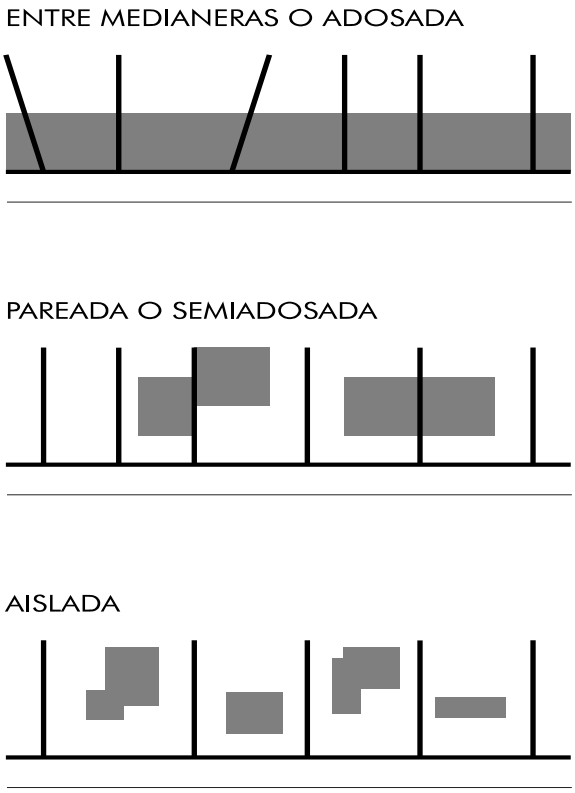


Figura 1. Tipos edificatorios.

5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.5.3 SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

5.5.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.6.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

2. Superficie Máxima Construible, definida en m^2 totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

3. Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m^2 por cada m^2 de parcela edificable neta.

5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m^2 sobre rasante por cada m^2 de superficie total del ámbito de referencia.

5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

No computarán como superficie edificable:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
3. Los soportales y pasajes.
4. Los espacios bajo cubierta siempre que su aprovechamiento se dedique a trasteros, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.7.10.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

1. Balcones; no computan.
2. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
3. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
4. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
5. Miradores: computarán al 100% de su superficie.

Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computara en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.7.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

5.7.4 PLANO DE RASANTE

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueos deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

- En cualquier caso, deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera (h1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 2).

- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h´), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 2.

- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.7.10.

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

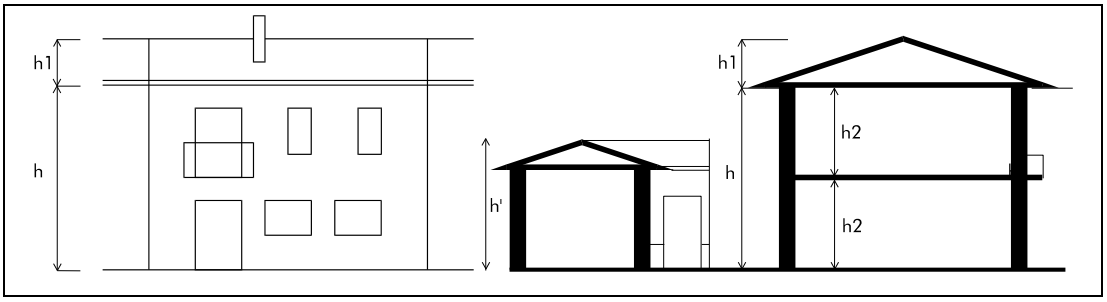


Figura 2. Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h´)

Altura máxima de cumbrera (h_1).

Altura libre de planta (h_2)

5.7.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

5.7.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

1. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

2. PLANTA DE PISO:

   Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

3. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

   Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

   Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

   Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

   Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

4. ENTREPLANTAS.

   Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

   En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

   A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

   B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

   C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

   D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

   E. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

5.7.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

1. Plantas tipo:
    a. Mínimo 260 cm.
    b. Máximo 300 cm.[1]
2. Plantas bajas:
    a. Mínimo 260 cm
    b. Máximo 400 cm[2]
3. Planta semisótano:
    a. Mínimo 260 cm.
    b. Máximo: No se define.
4. Planta sótano:
    a. Mínimo 230 cm.
    b. Máximo: no se define.
5. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.7.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30º) sexagesimales.

2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3b y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.

3. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

4. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

[1] En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas

[2] En usos comerciales y dotacionales la altura máxima en planta baja será de 7 metros.

5. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

6. Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

7. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

8. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (d=3 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

9. Se permite la terraza en el faldón de cubierta regulada por las condiciones de la Figura 3b, y con un frente máximo de dos metros (2 m).

10. La Figura 3 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

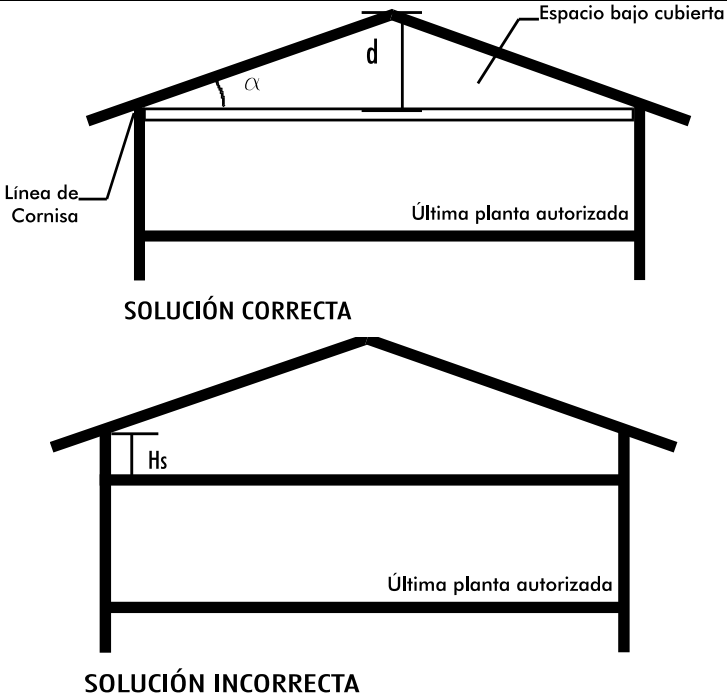


Figura 3. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

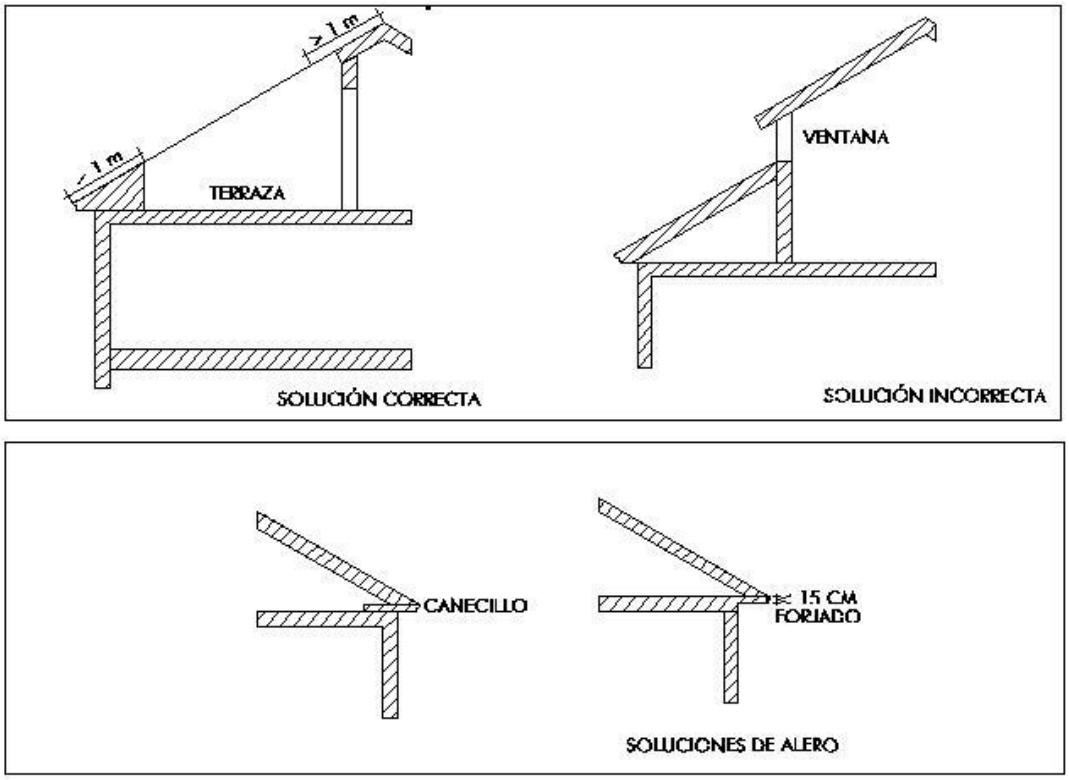


Figura 3b: Soluciones de detalles de cubierta

5.7.10 PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto, siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

1. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

2. Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

3. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.

4. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (230 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

Se permite su utilización para trasteros, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m^2.

5.7.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.

D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:

1. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a 1 m^3/sg.
2. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
3. Otras instalaciones recogidas en el artículo 7.2.4-IV de la presente normativa.

5.7.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.

2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.

3. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.

4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).

5. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.

6. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.

7. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

5.7.13 CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

2. En calles con ancho menor de siete metros (7 m), no se permiten cuerpos volados cerrados.

3. En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) y menor de nueve metros (9 m), se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).

4. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, siempre dentro del fondo edificable, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).

5. La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un metro (1 m).

7. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40%) del frente de fachada del edificio.

Los cuerpos volados cerrados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.14 MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

1. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.

2. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.15 BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. En calles con ancho menor o igual de nueve (9) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.

2. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).

3. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un metro (1 m).

5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).

6. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

7. La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.16 TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.

2. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).

3. En calles con ancho menor de siete (7) metros, no se permiten.

4. En calles de ancho mayor o igual de siete metros (7 m) y menor de nueve metros (9 m), se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).

5. En calles de ancho mayor o igual de nueve metros (9 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros.

6. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

7. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza será de un metro (1 m).

8. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

9. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.

10. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza tendrá una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm), y mínima de un metro (1 m), medida desde la cara superior del pavimento.

11. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

5.7.17 ALEROS DE CUBIERTA.

En el caso de que la cubierta sea inclinada, los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.8.1 NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

En aquellas Zonas de Ordenanza donde, a través de las fichas particulares del Capítulo 12 de la presente normativa, se establece una normativa estética específica, primarán las determinaciones de aquella sobre las establecidas genéricamente en los siguientes artículos.

5.8.2 FACHADAS.

I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca y tierras o de tonos claros.

B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco y tierras o tonos claros.

C. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido, aquellos paños de fábrica construidos con este material.

D. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, chapados de cerámica rústica (gres rústico), etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

En viviendas unifamiliares y naves industriales en el interior de la parcela se permitirá el bloque split.

Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, en todos los casos deberán al menos instalarse las carpinterías de los huecos, debidamente acristaladas, y el resto de los paños deberán cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

1. La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, respetando los materiales permitidos y prohibidos de la siguiente tabla:

MATERIAL DE CARPINTERÍA	ZONA DE ORDENANZA					
	Conjunto Histórico	Ensanche	Ordenanzas Unifamiliares.	Industrial	Dotacional	Terciario y Turístico
Madera	SI	SI	SI	NO	SI	SI
Acero/Alumino lacado color oscuro	NO	SI	SI	SI	SI	SI
PVC	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Aluminio anodizado	NO	NO	SI	SI	SI	SI
Acero inoxidable	NO	NO	SI	SI	SI	SI

2. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

3. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.

4. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

5. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.

6. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. PERSIANAS.

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores. Se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

V. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

VI. INSTALACIONES VISTAS.

Quedan prohibidas las antenas y las condensadoras de aire acondicionado adosadas al exterior de la fachada.

VII. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo Rústico se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a siete (7) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un metro (1 m).

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles

de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

II. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de

cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (220 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

III. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

IV. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

V. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

VI. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.9 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.9.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.9.2 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables la condición de exteriorización pormenorizada en el uso residencial de la presente normativa.

5.9.3 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

5.9.4 VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

5.9.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el artículo 4.6.3 de la presente normativa en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

5.9.6 PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

A fin de garantizar la realización de tales funciones y la adecuada privacidad de las estancias, se establecen unas medidas mínimas, en correspondencia con las establecidas por la Ordenanza 13ª de las Normas de Diseño para Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden Ministerial de 29 de Mayo de 1969, modificadas por la OM de 4 de Mayo de 1970, ampliadas por la OM de 16 de Mayo de 1974, y modificadas nuevamente por la OM de 21 de Febrero de 1981.

Tales determinaciones se concretan en las siguientes condiciones:

1. La distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
2. En los patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,3H y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 9 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen 2 metros para las luces rectas y diámetro de 8 m^2 para la superficie.
3. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de 0,2H de diámetro, debiendo ser la superficie del patio igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
4. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un diámetro mínimo de 3 metros para luces rectas y una superficie mínima de 9 m^2.
5. A efectos de determinar la dimensión mínima de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor, depósitos de agua, y otras instalaciones autorizadas por encima de la cubierta en virtud del artículo 5.7.11 de la presente normativa.
6. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

7. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:
    a. La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
    b. La profundidad del patio, medida perpendicularmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de la fachada cuando el patio dé a dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando el patio dé a otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
8. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida perpendicularmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Se tendrán en cuenta, además, las siguientes disposiciones:

1. Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería. También se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

2. Los patios medianeros, entre tanto no queden cerrados por la edificación de la parcela colindante, se cerrarán en toda su altura con celosía o con muro ciego en continuidad con el resto de la medianería.

3. Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.10.1 DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

5.10.2 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

I. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

II. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

III. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 del presente Plan General.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o rústico a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

5.10.3 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

5.10.4 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

I. DOTACIÓN MÍNIMA.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión, así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

- w. Para viviendas de hasta 150 m²c. o capacidad de hasta 5 residentes
- w. Para viviendas de mas de 150 m²c. o más de 5 residentes

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

II. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:
   a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
   b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobrerasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
   a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
   b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.
   a. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.
4. Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

III. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

5.10.5 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

I. AGUAS RESIDUALES

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el Suelo Rústico las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Las aguas pluviales no podrán verter directamente a viario público debiendo ser recogidas en la red interior de la parcela.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

II. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

5.10.6 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

I. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

II. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta centímetros (130 cm) de ancho y de más de doscientos centímetros (200 cm) de altura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos centímetros (200 cm) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros (120 cm).

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo

previsto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid

III. ESCALERAS.

A. La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

Ciento cuarenta centímetros (140 cm) en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio no utilizables por el público deberán tener como mínimo ochenta centímetros (80 cm).

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

Ciento diez centímetros (110 cm) en escaleras comunales de edificios residenciales privados o de edificios industriales, etc.

Ochenta centímetros (80 cm) en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

B. El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de dieciséis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte centímetros (220 cm). En cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados (excepto en viviendas unifamiliares).

C. En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a 1 m² de superficie con 50 cm de anchura mínima.

A. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid

B. Los antepechos y las barandillas de las escaleras estarán protegidos de tal forma que no sean trepables ni permitan pasar entre sus barrotes una esfera superior a 12cm. de diámetro.

IV. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

5.10.7 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en el presente Plan.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el artículo 4.6.3 de la presente normativa.

5.10.8 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y

tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

A. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.

B. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/998.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones visibles desde el espacio público.

VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros,

como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.

1. Red de alcantarillado.
2. Red de Energía Eléctrica.
3. Red de alumbrado público.
4. Red de riego e hidrantes.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO.

6.2.1.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinte centímetros (120 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbederos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

I. Calidad de aspecto e integración ambiental.

II. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.

III. Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm., hormigón vertido in situ, adoquines de granito, u otras piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

6.2.1.2 CALLES DE COEXISTENCIA.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

6.2.1.3 CALLES DE COEXISTENCIA EN EL CASCO HISTÓRICO.

En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

Se tratará al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los siguientes materiales para la pavimentación:

1. Con carácter general, se establece la obligatoriedad de resolver la pavimentación con los siguientes materiales:
2. Piedra natural, ya sea en enlosado, canto rodado o adoquinado,
3. Adoquín cerámico o ladrillo macizo.

En cualquier caso, se recomienda la utilización de materiales del lugar.

Quedan expresamente prohibidas las soluciones a base de calzadas de pavimentos asfálticos y de hormigón, salvo en las zonas de aparcamiento de la periferia del casco histórico, donde se permitirá el adoquín de cemento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y a la misma cota en todos los puntos de la sección transversal de calle, con la única variación que corresponda a las pendientes de desagüe. En las áreas cuya topografía así lo precise, se dispondrán escalones, rampas u otros elementos, siempre en los mismos materiales.

Se potenciarán las soluciones tradicionales de desagüe de las aguas pluviales por cacera central.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

6.2.1.4 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

1. Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.
2. En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
3. En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.
4. El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de ciento veinte centímetros (1,20 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a este en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.
5. En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.
6. La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.
7. En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

    a. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlistonado, baldosa hidráulica, etc.

    b. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.
8. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.
9. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

6.2.1.5 APARCAMIENTOS.

1. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será de 2,25 x 4,50m. con acceso libre suficiente.

2. Si la plaza estuviera cerrada en alguno de sus lados por muros, tendrá un ancho mínimo de 3m.

6.2.1.6 ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

6.2.1.7 VADOS PERMANENTES.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

6.2.1.8 FIRMES.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA

6.2.2.1 SEÑALES VERTICALES

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

6.2.2.2 MOBILIARIO URBANO

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

6.2.2.3 AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1

SEGUNDA	**SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION**		**POSICION RELATIVA CONDUCTORES**
CANALIZACION DE SERVICIOS	**DISTANCIA MINIMA EN PLANTA**	**DISTANCIA MINIMA EN CRUCE**	**ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION**
GAS **AGUA** **TELEFONO**	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B **Alta Presion A**	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B **Media Presión A** **Baja Presión**	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

I. CAPTACIÓN

A. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

B. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

C. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

II. ACUMULACIÓN

A. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

B. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m^3, en condiciones de uso máximo.

C. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m^3, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

D. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m^3. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

III. CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m^3/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

C. La red estará formada por tubos de polietileno de alta densidad, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

D. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

6.4 RED DE ALCANTARILLADO

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros por segundo (3 m/sg). En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m^3) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m^3) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

1. Tubos de amianto-cemento
2. Tubos de hormigón en masa
3. Tubos de hormigón armado
4. Tubos de gres
5. Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
6. Tubos de polietileno
7. Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

6.4.3 ZANJAS

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros(4 m).

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

Ø (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que

garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm^2).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1) El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
2) Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
3) Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
4) Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejas antimúridos.
5) En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

- DBO_5: 60 grs/hab/día
- SS: 90 grs/hab/día

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones del R.D.L. 1/2001, de 20de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y

Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y las condiciones definidas en el artículo 7.2.3 de la presente normativa.

6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo Rústico en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
    a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
    b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
    a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
    b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

    Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

6.5.2 REDES

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
2. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación deben satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.
3. Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:
    a. 15 lux máximo en vías principales.
    b. 10 lux máximo en resto del viario y espacios públiicos.
4. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
5. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
6. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m^2).
7. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

8. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
9. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
10. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

6.6.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

6.6.3 CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm^2) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.

- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

6.6.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 mm^2); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 mm^2), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm^2).

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

6.6.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm^2.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6.6.6 ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

6.6.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

6.6.8 BÁCULOS Y LUMINARIAS.

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
B1	• ***Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.*** • ***Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.*** Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	 ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
D3 - D4	• ***Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada*** • ***Zonas de velocidad muy limitada*** Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	 CE2 / S1 / S2 S3 / S4

E1	• ***Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.*** • ***Paradas de autobús con zonas de espera*** • ***Áreas comerciales peatonales.*** Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	 CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades del Proyecto de Urbanización.

6.6.9 CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

6.6.10 CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm^2). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura con tierras exentas de andor mayorar de 8 cm.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

6.7.3 HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI vigente.

Se colocarán cada doscientos metros (200 m) medidos por espacios públicos y cada cinco mil metros cuadrados (5000 m^2) de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien milímetros (100 mm) son una de cien milímetros (100 mm) y dos (2) de setenta milímetros (70 mm).

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez metros (10 m) de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta milímetros (80 mm) de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos (2) horas.

6.8 REDES DE TELECOMUNICACIONES.

6.8.1.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Deberán ajustarse a lo establecido por la LEY 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
2. Uso compartido de la propiedad pública.
3. Instalaciones radioeléctricas.
4. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: Características de las Infraestructuras.
5. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

6.9 RED DE GAS

6.9.1.1 DISPOSICIÓN DE LAS CONDUCCIONES DE GAS.

1. Las tuberías de gas se dispondrán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de las arquetas y lo más retirado posible de las canalizaciones eléctricas.
2. La profundidad será como mínimo de 60 centímetros, medida desde su generatriz superior, y deberá permitir el desagüe a la red de alcantarillado.
3. La separación entre las tuberías de gas y otras canalizaciones subterráneas se ajustará a lo recogido en el siguiente cuadro.

SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	**PRESIÓN DE SERVICIO**	**PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA**	**PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE**
Alta Presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar		
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar		
Baja Presión	p< 0,05 bar		

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1 OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

1. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
2. Protección del medio urbano.
3. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
4. Protección del Patrimonio Público.

7.1.3 RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Las Normas contenidas en los artículos siguientes regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en este Plan General.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Residuos.

- Vertidos líquidos.
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Campos electromagnéticos.
- Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo,etc).

7.2.2 RESIDUOS.

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

A tal efecto, se estará a lo dispuesto en el Estudio sobre Generación y Gestión de Residuos Urbanos que se integra como anexo en la documentación del Plan General.

7.2.3 VERTIDOS LÍQUIDOS.

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.

En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Los vertidos líquidos industriales cumplirán lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales de la Comunidad de Madrid, así como el Decreto 6/1994 de Normas Complementarias para la caracterización de estos vertidos, también de la Comunidad de Madrid.

Será también de obligado cumplimiento la normativa específica del Canal de Isabel II en relación con las condiciones de vertido.

7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación. (BOE. núm. 157, de 02 de julio de 2002), y normativa que la complemente o modifique.

I. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

A. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas normas.

B. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad:

II. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

A. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.

B. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarios.

C. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

D. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

III. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

A. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

B. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

SITUACIÓN	Índice de Opacidad Ringelmann en funcionamiento.	Índice de Opacidad Ringelmann en arranque.	Emisión de polvo en Kg./hora
PLANTA BAJA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	0	1	1,5
EDIFICIO EXCLUSIVO EN ZONAS RESIDENCIALES	0	1	1,5
ZONAS INDUSTRIALES	1.5	2.5	20
SUELO RÚSTICO	2	3	sin límite

Tabla 3. Índices relativos a emisiones de gases.

IV. AIRE ACONDICIONADO DE LOCALES.

A. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m^3 por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45º hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

B. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

C. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

D. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

V. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

A. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

B. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m^2 por cada 200 m^2 de superficie de local.

C. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

D. En garajes con superficie superior a 250 m^2, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m^2.

E. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III del presente artículo.

VI. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m2.
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

VII. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía acústica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas normas las producidas por radiaciones ionizantes.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación vigente en cada momento, Ley37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la legislación sectorial vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad:

7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre; el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre) y el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de la Comunidad de Madrid, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier Central Eléctrica o Subestación que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

   a) Residencial

   b) Escolar

   c) Religioso, cultural o recreativo

   d) Asistencial o sanitario

   e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en el Suelo Rústico se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

   a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.

   b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios: 15 metros en líneas de menos de 380KV; 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.

   c) Uso de industria, almacenaje y granjerío: 15 metros en todos los casos.

   d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

7.2.9 PROTECCIÓN FRENTE A ACTIVIDADES CON UTILIZACIÓN DE ARMAS DE FUEGO.

Los polígonos de entrenamiento del Ejército y otros cuerpos armados, así como áreas de práctica deportiva de tiro y caza, presentan una gran peligrosidad para las personas y bienes del entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.
2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las N.U.

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en periodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Espacios libres privados.

   Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

   El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

2. Espacios libres públicos.

   Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA. CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.3 ANUNCIOS.

I. Se prohíbe expresamente:

   A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

   B. La publicidad acústica.

II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

   A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

   B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.

2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.

3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.

C. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

E. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

F. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En las zonas consolidadas, y en particular en el Casco Histórico, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Las instalaciones de calefacción, gas para combustión o Aire Acondicionado de las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones que garanticen la protección del espacio público.

- No se podrán sacar a la fachada que dé a espacio público tubos de salida de gases de las calderas, debiendo instalarse siempre hacia lugares no visibles desde el espacio público.

- Todo elemento o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- Los aparatos que se instalen en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo ocultarse tras elementos arquitectónicos que formen parte de la composición de la fachada.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9 VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.10 LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Conforme al artículo 43-f) de la LSCM, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección, que se adjunta como documento anexo; así como en los Planos de Catálogo.

7.4.2 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA

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

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

El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994) queda regulado por los artículos 24 y 26 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

7.4.3 VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre la Comunidad de Madrid.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determinan la Ley 3/1995 estatal, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias; su Reglamento, aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre; y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Suelo No Urbanizable de Protección para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable de Protección se establece de acuerdo con la normativa sectorial en el Título 11 de la presente normativa.

7.4.4 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

La Normativa del Catálogo de Protección integrada en el presente Plan General, incluye una normativa específica de protección arqueológica.

7.5 PROTECCIONES HIDROLÓGICAS.

7.5.1 ESTUDIOS HIDROLÓGICOS

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cuyo ámbito se solape con la zona de policía de algún cauce existente, la documentación de los instrumentos que establezcan la ordenación pormenorizada contendrá un Estudio Hidrológico e Hidráulico que deberá incluir:

1. Documentación técnica descriptiva de las actuaciones previstas.
2. Estimación de los caudales circulantes por los cauces en su situación pre-operacional y post-operacional, para la máxima crecida ordinaria y para períodos de retorno de 100 y 500 años.
3. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en función de la máxima crecida ordinaria estimada.
4. Delimitación de las zonas de servidumbre y policía asociadas a la estimación del dominio público hidráulico de los cauces estudiados.
5. Análisis de las superficies inundables por las diferentes avenidas de periodo de retorno consideradas sobre los sectores estudiados.
6. Determinación de la vía de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa a partir del caudal asociado al periodo de retorno de 100 años, tal y como se definen en el artículo 9.2, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
7. Planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas en la ordenación respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias, para una situación pre-operacional y post-operacional. Serán presentados los resultados a la escala adecuada para apreciar los diferentes calados de la lámina de agua asociada a los distintos períodos de retorno.
8. Representación gráfica de secciones transversales representativas de los tramos de cauce modelizados, en especial aquellas que muestren puntos singulares como obras de drenaje transversal del viario.
9. Para facilitar la verificación de la modelización hidráulica se presentarán todos los archivos generados en formato electrónico. Se presentarán todos los gráficos y tablas originales, así como los datos geométricos de partida del modelo. Se considerarán puntos singulares de los tramos estudiados como las obras transversales de paso existentes y/o proyectadas, así como los encauzamientos y entubamientos y se incluirán secciones transversales de las mismas con detalle suficiente donde se reflejen los calados correspondientes a los distintos periodos de retorno considerados.

La aprobación del instrumento de ordenación requerirá previamente el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo al Estudio Hidrológico e Hidráulico y a la ordenación propuesta.

7.5.2 PROTECCIÓN GENERAL DE CAUCES.

7.5.2.1 PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES

Las actuaciones deben desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el rio en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

7.5.2.2 OBRAS E INSTALACIONES EN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

El dominio público hidráulico de los cauces públicos queda definido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.5.2.3 ACTUACIONES EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

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

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

La CHT podrá considerar que el Informe preceptivo emitido sobre las NUM es suficiente para la regulación de las actividades, en cuyo caso, puede responder señalando la innecesariedad del informe previo.

La CHT podrá ampliar la zona de policía cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

7.5.2.4 LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.5.2.5 ACTUACIONES SITUADAS FUERA DE LA ZONA DE POLICÍA AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE O POR LA ZONA INUNDABLE.

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable.

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

7.5.2.6 NUEVAS URBANIZACIONES.

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

7.5.3 CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS E INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

7.5.3.1 CARÁCTER SEPARATIVO DE LAS REDES DE SANEAMIENTO.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

En los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, dado que la red de saneamiento proyectada es separativa, conforme a los criterios de la CHT, se deberá indicaren qué cauce y que punto o puntos del mismo se realizarán

los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retomo de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

7.5.3.2 AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO A TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

La ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7.5.3.3 AFECCIÓN A LOS CAUCES RECEPTORES.

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de la CHT.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando -tos objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

7.5.3.4 INCORPORACIÓN DE AGUAS DE ESCORRENTÍA PROCEDENTES DE ZONAS EXTERIORES A LA AGLOMERACIÓN URBANA.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados y previa autorización de la CHT.

7.5.3.5 VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES. INSTALACIONES DE DEPURACIÓN.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT, conforme al artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No serán autorizables instalaciones de depuración individuales para una actuación cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaria de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

8. RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.

8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

Conforme a la definición del artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

8.1.2 NIVELES DE LAS REDES PÚBLICAS.

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

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

Las definiciones de las dos primeras corresponden a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

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

1. Redes de infraestructuras:
    a. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
    b. Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
    c. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
2. Redes de equipamientos:
    a. Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
    b. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social .
3. Redes de servicios:
    a. Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

Los planos de ordenación PO-1, para el término municipal, y PO-4 para los suelos urbanos y urbanizables, contienen la definición gráfica de las distintas redes públicas.

8.1.4 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos calificados como Redes Públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al Ayuntamiento o Administración Supramunicipal correspondiente en las condiciones que más adelante se describen.

No obstante, los suelos de Redes Públicas que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán seguir siendo de titularidad privada mientras que no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

8.1.5 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por las Redes Públicas.

8.2 OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.

8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN.

Las Redes Generales y Supramunicipales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los terrenos calificados como tales que sean de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos recogidos en el artículo 90 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, detallados en los siguientes artículos.

8.2.2 ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el artículo 91.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Redes Generales y Supramunicipales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

8.2.3 OCUPACIÓN DIRECTA.

Conforme al artículo 92 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

8.2.4 PERMUTA O EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Conforme a los artículos 93 y 94 de la ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En los apartados del presente capítulo correspondientes a las distintas Redes Públicas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada una de estas Redes Generales y Supramunicipales.

8.3 OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES

8.3.1 REDES EN SUELO URBANO.

La cesión de terrenos calificados como red pública en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación o permuta forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.3.2 REDES EN SUELO URBANIZABLE.

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas y privadas regladas por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente; conforme a lo establecido en el artículo 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.4 EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.

8.4.1 RÉGIMEN GENERAL.

La Ejecución de las Redes Públicas se regirá por lo previsto en el artículo 95 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

8.4.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Deberán cumplirse los procedimientos ambientales que fueran de aplicación, correspondientes los planes, proyectos y actividades propios de las Redes Públicas, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

8.5 RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

8.5.1 DEFINICIÓN.

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

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

8.5.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Red Viaria Supramunicipal: La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

B. Red Viaria General: Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables.

C. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

8.5.2.1 RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

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

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

RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.

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

8.5.2.2 RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

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

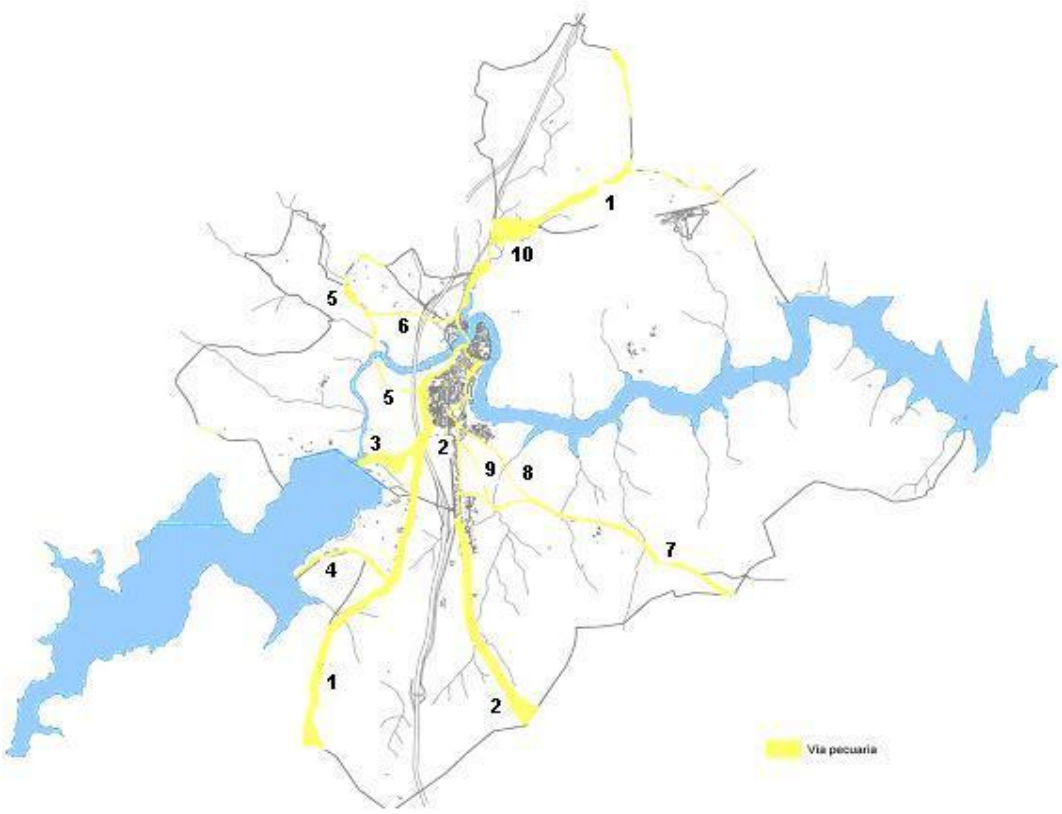


Figura 4: Vías pecuarias.

N0	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	ANCHURA Legal	ANCHURA Real
1	Cañada Real de Velayos	8.500	75,22	10-130
2	Cañada Real de San Lázaro	3.600	75,22	10-140
3	Cañada Real del Chaparral. Tramo 1	1.050	75,22	40-160
4	Colada de Cobillos. Tramo 1	600	16,71	16
5	Colada de las Pozas	1.500	16,71	16
6	Colada del Chorrillo	2.000	8-30	8-30
7	Colada de las Gariñas	3.500	5-15	5-40
8	Colada de las Tejeras	800	5	20
9	Colada de las Eras	500	5	5
10	Descansadero de las Ventas (50.000 m2)			

En el Plan General se han recogido las Vías Pecuarias conforme a la delimitación facilitada al Ayuntamiento de Buitrago en junio de 2018 por el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Comunidad de Madrid.

8.5.3 RÉGIMEN DE LA RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

8.5.3.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)**	**ZONA DE SERVIDUMBRE (1)**	**ZONA DE AFECCIÓN (1)**	**LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)**
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la zona de servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones y vías de giro y ramales, conforme al art. 33 de la Ley 37/2015, la línea límite se sitúa a 50 metros.

CARRETERAS AUTONÓMICAS Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO DE VÍA	**ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)**	**ZONA DE PROTECCIÓN (1)**
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

8.5.3.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS Y DE LOS ACCESOS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

a. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

b. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

a. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

b. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

V. ZONA DE PROTECCIÓN. (Carreteras de la Comunidad de Madrid)

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad.

Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

VI. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal; y para las de titularidad autonómica y provincial por sus respectivas legislaciones sectoriales.

8.5.3.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

I. DISTANCIAS EN SUELO URBANO.

A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

8.5.3.4 SUELO URBANIZABLE

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

8.5.4 RÉGIMEN DE LA RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Sus trazados se recogen en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Natural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

En los Suelos Urbanos y Urbanizables, las Vías Pecuarias que los atraviesan deben continuar con su calificación de Bienes de Dominio Público y estar sujetas a la legislación sectorial, según la cual los únicos usos permitidos serán los contemplados en esta Normativa (Ley 3/1995) como compatibles o complementarios con su destino, por lo que únicamente se admitirá que alberguen o bien Sistemas Generales de vías públicas, de servicios urbanos o de espacios libres públicos, o bien sistemas locales de espacios libres públicos; no considerándose compatible el uso de equipamiento.

Se regirán por la legislación estatal y autonómica vigente. Se establecen los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.

- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos para las Vías Pecuarias en Suelo No Urbanizable se establece de acuerdo con la normativa sectorial.

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

8.6 RED DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

8.6.1.1 DEFINICIÓN.

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

8.6.1.2 CLASIFICACIÓN.

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

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

CÓDIGO	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
EL-01	Arroyo Vertedero	2.555,46	Urbano	Ya es público
EL-02	Márgenes Travesía N-I	2.692,52	Urbano	Ya es público
EL-03	Calle Los Cortijos	2.022.51	Urbano	Ya es público
EL-04	Plaza del Castillo	1.720,96	Urbano	Ya es público
EL-05	Muralla – Calle de la Cadena	752,26	Urbano	Ya es público
EL-06	Plaza de los Caídos	536,21	Urbano	Ya es público
EL-07	Plaza del Gato	1.219,86	Urbano	Ya es público
EL-08	Plaza De Los Hornos	1.463,48	Urbano	Ya es público
EL-09	Puente Nuevo	762,04	Urbano	Ya es público
EL-10	Plaza de Picasso	849,12	Urbano	Ya es público
EL-11	Terminal de autobuses	534,09	Urbano	Ya es público
EL-12	Paseo del Río Lozoya	1.810,71	Urbano	Ya es público
EL-13	Calle de la Soledad	470,81	Urbano	Ya es público
EL-14	Río Lozoya	463,95	Urbano	Ya es público
EL-15	Parque urbano	11.422,80	Urbano	Ya es público
EL-16	Paseo del Río Lozoya	1.422,34	Urbano	Ya es público
EL-17	Camino del cementerio	3.582,92	Urbano	Ya es público
EL-18	SUS-S4	28.275,40	Urbanizable	Ejecución del planeamiento
TOTAL		**60.534,93**		

8.6.2 REGULACIÓN.

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogida en el Título 12 de la presente Normativa.

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

8.7 RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

8.7.1.1 DEFINICIÓN.

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

8.7.1.2 CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación de las series nº 2 y nº 3.

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

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

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

EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
DP-01	RG	Polideportivo Somosierra.	2.684,61	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-02	RG	Zona Deportiva Calle Miramontes	9.818,18	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-01	RG	Ayuntamiento.	309,45	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
AD-02	RS	Servicios de la Sierra Norte de la Comunidad de Madrid.	1.409,41	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público

CÓDIGO	TIPO DE RED	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m^2)	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
ER-01	Privado	Iglesia de Santa María	509,00	MO	SUC	Arzobispado de Madrid	Mantiene titularidad
EA-01	RG	Residencia de la 3ª edad	856,27	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es Público
EA-02	RS	Pisos tutelados 3ª edad.	2.976,29	DC	SUC	Comunidad de Madrid.	Ya es público
EA-03	RG	Centro de mayores y de educación de personas adultas	400,00	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EA-04	RG	Aula de mayores	371,39	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-01	RS	Colegio Público Peñalta	7.544,12	DC	SUC	Comunidad de Madrid	Ya es público
ED-02	RG	Guardería	585,60	R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EP-01	RS	Cuartel de la Guardia Civil	3.609,74	DC	SUC	Ministerio de Defensa	Ya es público
EP-02	RS	Cruz Roja	906,12	DE	SUC	Cruz Roja Española	Mantiene Titularidad
SA-01	RG	Centro de Salud-1	450,92	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
SA-02	RG	Centro de Salud-2	11.341,54	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-01	RG	Casa de Oficios. Edificio Polivalente.	284,38	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-02	RG	Centro Cultural Virgen de las Flores	2.934,20	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-03	RG	Castillo	3.433,00	MO	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-04	RG	Casa de Cultura	314,00	Ordenanza R1	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EF-01	RG	Cementerio.	1.905,35	DE	SUC	Ayuntamiento	Expropiación
EF-02	RG	Tanatorio.	825,36	DE	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-01	RG	Centro de Recursos	146,05	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-02	RG	Equipamiento genérico	1.864,48	DC	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
OT-03	RG	Matadero	7.063,66	DE	SUE	-	-
TOTAL			**62.543,12**				

SUC: Suelo Urbano Consolidado.	*RG: Red General.*
SUE: Suelo Urbanizable.	*Dotacional Compacto.*
RS: Red Supramunicipal.	*Dotacional Exento.*

8.7.2 REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a las Ordenanzas DC ó DE, recogidas en las correspondientes fichas del capítulo 12 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Las Redes Generales localizadas en Suelo No Urbanizable se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el Título 11 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

8.8 REDES DE INFRAESTRUCTURAS

8.8.1.1 DEFINICIÓN.

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

8.8.1.2 CLASIFICACIÓN.

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

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

Además:

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

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

8.8.2 CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.9 REDES DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

8.9.1 DEFINICIÓN.

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

8.9.2 CLASIFICACIÓN.

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

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

8.9.3 RÉGIMEN GENERAL DE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

8.9.3.1 SERVIDUMBRES

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

8.9.3.2 AFECCIONES

La existencia de elementos de la red de infraestructuras energéticas impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal indicadas todas ellas en el Plano de Ordenación nº 1.

8.9.4 REGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE GAS.

8.9.4.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE.

I. PARA LA CONDUCCIÓN PRINCIPAL

No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.

No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización a la administración competente.

II. PARA LAS ESTACIONES DE PROTECCIÓN CATÓDICA:

No se efectuarán trabajos de arada, cava y otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia,

conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid.

8.9.4.2 LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE EDIFICACIONES PERMITIDAS.

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admitiendo, por lo tanto, un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el I.e.h. 1 será menor de 8 y el I.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

- I.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 Km), es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5km de ancho (0,25km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1km de longitud.
- I.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 Km), es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1km. En el caso de que uno de los índices sobre 1km sea superior a 8, se considere dicho I.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

8.9.5 REGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE HIDROCARBUROS.

Se establecen las siguientes condiciones de servidumbre para las canalizaciones:

Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

A. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.

B. Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.

C. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar, o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

8.9.6 RÉGIMEN DE LA RED DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

8.9.6.1 SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

A. El vuelo sobre el predio sirviente.

B. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

C. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

D. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

8.9.6.2 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Électricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado: D = 1,5 + (U/100), con un mínimo de 2m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 5m.
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: D = 3,3 + (U/100), con un mínimo de 4m.

8.10 RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO.

8.10.1 DEFINICIÓN.

Constituye la Red de Servicios Urbanos de Acceso Rodado el conjunto del viario local interior del Suelo Urbano y Urbanizable.

8.10.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro de esta categoría de redes, cabe distinguir:

A. Red de calles urbanas, no estructurantes, tanto de uso de vehículos como peatonal.

B. Caminos públicos en Suelo no Urbanizable.

8.10.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema de la Red Viaria Local se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el capítulo 6.2 de la presente Normativa.

8.10.4 REGULACIÓN.

I. Suelo Urbano.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación del Plan General.

II. Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los Planos de Ordenación de las Series 2 y 3, habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

III. Suelo NO URBANIZABLE.

Los caminos rurales en Suelo No Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

8.11 REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.

8.11.1 DEFINICIÓN.

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

8.11.2 CLASIFICACIÓN.

Entre ellas cabe distinguir:

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

8.11.3 REGULACIÓN.

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

9. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

9.1 DETERMINACIONES GENERALES

9.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

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

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

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiéndose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

9.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se define en los artículos 17 a 20 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

9.2 ÁREAS HOMOGÉNEAS.

9.2.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogiéndose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL
AH-1	VILLA DE BUITRAGO	Residencial de casco	60.237,48
AH-2	BARRIO DEL ARRABAL	Residencial de casco	42.540,01
AH-3	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial de casco	68.794,29
AH-4	DOTACIONAL OESTE	Dotacional	138.971,12
AH-5	CIUDAD JARDÍN	Residencial mixto	87.137,62
AH-6	EL PINAR	Residencial mixto	38.039,51
AH-7	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1	Residencial mixto	29.780,40
AH-8	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2	Residencial unifamiliar	246.696,66
AH-9	EL MESÓN	Residencial unifamiliar	38.419,06
TOTAL SU			**750.616,15**

9.2.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Área Homogénea se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

9.3 ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

9.3.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado que deben desarrollarse mediante actuaciones integradas.

Su delimitación se indica gráficamente en los Planos de Ordenación PO-3 y PO-4, recogiéndose en la siguiente tabla el listado de ámbitos, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

ÁMBITO	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m^2s)
AA-1	PLAZA DE PICASSO	RESIDENCIAL CASCO	3.105,51
AA-2	EL LAVADERO	RESIDENCIAL CASCO	1.607,96
AA-3.1	EL CALDERO	RESIDENCIAL CASCO	1.254,51
AA-3.2	CALLE DE LA CADENA	RESIDENCIAL CASCO	728,91
AA-4	EL FRONTÓN	RESIDENCIAL MIXTO	3.125,88
AA-5	AVENIDA DE MADRID	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.892,54
AA-6	LAS HERAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	7.017,42
AA-7	LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	28.517,12
AA-8	EL MESÓN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	38.419,06
AA-9	PASEO DEL RÍO LOZOYA	RESIDENCIAL MIXTO	1.963,09
TOTAL SUNC			**87.632,00**

9.3.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Ámbito de Actuación se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

9.4 ZONAS DE ORDENANZA.

9.4.1 DEFINICIÓN

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en el Suelo Urbano una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Zonas de Ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie PO-4 del presente Plan General, recogiéndose en la siguiente tabla el listado de zonas y el uso principal de cada una de ellas.

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CASCO HISTÓRICO. ADECUACIÓN AMBIENTAL	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO - TURÍSTICO	Terciario
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicios Urbanos
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Equipamiento
MO	MONUMENTOS	Equipamiento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

9.4.2 DETERMINACIONES.

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

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la presente Normativa Urbanística.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el título 4 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.1.2.3 y siguientes también de esta normativa.

9.5 OTRAS DETERMINACIONES.

9.5.1 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbano.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del artículo 4.1.2.3 de la presente normativa.

9.5.2 CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO.

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

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece una normativa específica sobre este ámbito en orden a excluir la sustitución o alteración indiscriminada de la edificación y los usos. A través de la regulación zonal de la Ordenanza 1, el Catálogo de Protección y la Normativa de Catálogo, se establecen sobre el ámbito del BIC y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

9.5.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En todo el Suelo Urbano deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

9.5.4 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

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

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

9.5.5 DETERMINACIÓN DE RASANTES

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

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

9.6 CONDICIONES DE DESARROLLO

9.6.1 CONDICDIONES GENERALES

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrá ser edificado cuando haya adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.4 de esta Normativa.

9.6.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada da de los terrenos de que se trate, y que será:

1. El propio Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones, ya sea por establecerla directamente o por asumir la establecida por un planeamiento previo.

2. En el caso de que el Plan General remita a otro instrumento la ordenación pormenorizada de algún Ámbito de Actuación, se requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de este.

3. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan General establezca la ordenación pormenorizada, podrán aprobarse Planes Parciales de Reforma Interior que pudieran modificar o completar esta ordenación (art. 47.3 LSCM). En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

9.6.3 GESTIÓN DEL SUELO

9.6.3.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en el artículo 2.2.1 de la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.
2. Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.
3. La adquisición de la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado se realizará a través de las Actuaciones Aisladas, conforme definidas en el artículo 79.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
4. Conforme al artículo 130 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

9.6.3.2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

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

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

9.6.4 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece en Suelo Urbano los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos máximos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

1. Suelo Urbano Consolidado:
   - OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
   - SEIS (6) años para edificar en los solares vacantes.
2. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado:

- CINCO (5) años para la “Formalización de la Iniciativa”, en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- DOS (2) años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.

10. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

10.1 DETERMINACIONES GENERALES

10.1.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación PO-1 y PO-2 del presente Plan General.

Conforme al artículo 15.2 LSCM, el presente Plan General diferencia en esta clase de suelo únicamente la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado.

10.1.2 RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Sectorizado se define en los artículos 21 a 23 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

10.2 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

10.2.1 DEFINICIÓN.

Conforme al artículo 42.5-b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbanizable en Sectores; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada uno de ellos.

Su delimitación se indica gráficamente en el Plano de Ordenación PO-2, recogiéndose en la siguiente tabla el listado de áreas, junto con los usos globales asignados y la superficie total.

SECTOR	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²s)
S1	MIRAMONTES	RESIDENCIAL MIXTO	82.515,30
S2	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	56.326,03
S3	INDUSTRIAL MATADERO	INDUSTRIAL	30.853,00
S4	TELEFÓNICA	DOTACIONAL	161.277,38
TOTAL SUS			**330.971,71**

10.2.2 DETERMINACIONES.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para cada Sector se detallan en las correspondientes fichas del Fichero Normativo del Plan General.

10.3 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS UNITARIOS

10.3.1 ÁREA DE REPARTO ÚNICA

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

10.3.2 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Conforme al artículo 42.6-b de la Ley 9/2001, el Plan General establece los coeficientes de ponderación entre los diversos usos pormenorizados en suelo urbanizable.

Los valores correspondientes se recogen en la tabla del artículo 4.1.2.3 de la presente normativa.

10.3.3 APROVECHAMIENTO UNITARIO

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

Efectuado el cálculo como se detalla en la siguiente tabla, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento unitario de Reparto es **A_{UR}=0,24 m²cuc/m²$_S$**.

ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTOR	SUP. BRUTA	APROVECHAMIENTO UNITARIO (m²cuc/m²s)	APROVECHAMIENTO TOTAL (m²cuc)
S1	82.515	0,24	19.804
S2	56.326	0,24	13.518
S3	30.853	0,24	7.405
S4	161.277	0,24	38.706
TOTAL A.R.	**330.971**	**0,24**	**79.433**

10.4 DESARROLLO.

10.4.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación pormenorizada del sector correspondiente; a saber:

1. Sectores S1, S2 y S4: Plan Parcial, conforme al artículo 47.1 LSCM.
2. Sector S3: Plan Especial, conforme al artículo 50.1-a LSCM.

10.4.2 GESTIÓN DEL SUELO

La gestión de los diferentes sectores se prevé de la siguiente manera:

1. Sectores S1, S2 y S4: Iniciativa privada en modalidad de Actuación Integrada (art.79.2 LSCM), con sistema de actuación por compensación. Las unidades de ejecución serán delimitadas por el Plan Parcial.
2. Sector S3: Iniciativa y gestión pública directa del Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya. Modalidad de Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM).

10.4.3 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización; instrumento al que corresponde definir y valorar las obras, conforme al artículo 97.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de este Plan General.

10.4.4 PLAZOS Y CONDICIONES TEMPORALES.

Conforme a los artículos 42.5-f y 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

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

PRIORIDAD Y CONDICIONES TEMPORALES.

SECTOR	DENOMINACIÓN	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S1	Miramontes	10 años	
S2	Ampliación Las Roturas	10 años	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución de del ámbito AA-7 de SUNC.
S3	Industrial matadero	10 años	Se requiere que previamente a la aprobación del Plan Especial se haya formalizado la desafectación y permuta de la superficie de MUP afectada.
S4	Telefónica	10 años	

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

10.4.5 EVALUACIÓN AMBIENTAL

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

11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.1 DETERMINACIONES GENERALES

11.1.1 DELIMITACIÓN.

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

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

1. SNUP PROTEGIDO: Terrenos que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. SNUP PRESERVADO: Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

11.1.2 CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable de Protección queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

1. SNUP PROTEGIDO
    a. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
    b. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
    c. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
    d. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
    e. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
    f. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
    g. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
    h. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
2. SNUP PRESERVADO
    a. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.

11.1.3 RÉGIMEN DEL SUELO.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable de Protección se define en los artículos 28 y 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

11.2 REGULACIÓN GENERAL

11.2.1 INFRAESTRUCTURAS Y REDES PÚBLICAS

En el Plano de Ordenación PO-1 del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Protección.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en las presentes Normas, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

11.2.2 INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

11.2.3 CIERRE DE FINCAS.

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y por el resto de condiciones de la presente normativa. En todo caso estarán sujetos a licencia municipal.

11.2.4 NORMAS CONCURRENTES.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

11.2.5 ACTUACIONES PERMITIDAS

En el Suelo No Urbanizable de Protección, a través del procedimiento de calificación previsto en los artículos 147 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse las actuaciones previstas en el artículo 29 de dicha Ley, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General en la categoría de SNUP de que se trate y que sean compatibles con la legislación sectorial y ambiental aplicable.

También podrán realizarse e implantarse las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

11.2.6 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

11.2.6.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

A lo efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el otorgamiento previo de Calificación Urbanística Autonómica y de Licencia Municipal, conforme a

los requisitos que, para cada caso, se regulan en el Capítulo 2 del Título IV de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que se recogen en el capítulo 11.3 de la presente Normativa.

No están sujetos a los requisitos mencionados en el párrafo anterior los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en 11.2.2, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

11.2.6.2 PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES

1. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos indicados en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, conforme a la modalidad establecida para cada caso.
2. En Suelo No Urbanizable de Protección serán objeto de evaluación ambiental estratégica los planes y programas indicados en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como sus modificaciones, conforme a la modalidad establecida para cada caso.

11.2.6.3 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

Las autorizaciones de parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección se ajustarán al régimen previsto en el Capítulo 11.7 de la presente Normativa

11.2.6.4 OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal; no obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la calificación urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

11.2.6.5 PLANES ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión de Urbanismo de Madrid podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

11.2.6.6 PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

11.2.7 TRATAMIENTO DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación", tal y como se recoge en el artículo 137 de la Ley del Suelo, quedando sujetas al régimen establecido en el artículo 2.6.3 de la presente Normativa.

11.3 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.3.1 USOS ORDINARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

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

11.3.2 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Conforme al artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, excepcionalmente, se consideran permitidas o autorizables en Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo:

1. GRUPO A. Construcciones e instalaciones de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Comprenden las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario. Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
2. GRUPO B. Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos.
3. GRUPO C. Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructruras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.
4. GRUPO D. Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.
5. GRUPO E. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
6. GRUPO F. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
7. GRUPO G La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

8. GRUPO H. Instalaciones deportivas extensivas compatibles con el medio rural

11.3.3 RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN LAS DISTINTAS CATEGORÍAS SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

A los efectos de regular su posibilidad de implantación en cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección, se diferenciarán:

1. Usos permitidos: No precisan de autorización expresa, sin perjuicio de la calificación urbanística y licencia urbanística municipal y de las autorizaciones sectoriales que procedan.
2. Usos autorizables: Sujetos a calificación urbanística y autorización Municipal de uso excepcional, previa a la licencia municipal.
3. Usos prohibidos: No admisibles bajo ningún concepto en la categoría de suelo correspondiente.

En la siguiente tabla se indican los grupos de usos permitidos (PE), autorizables (AU) o prohibidos (PR) en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

1. SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
2. SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
3. SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
4. SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
5. SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
6. SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
7. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.
8. SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
9. SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CATEGORÍA DE SNU	USOS							
	GRUPO A	GRUPO B	GRUPO C	GRUPO D	GRUPO E	GRUPO F	GRUPO G	GRUPO H
SNUP-1	PR	PR	AU(1)	PR	PR	PR	AU(1)	PR
SNUP-2	AU(4)	PR	AU(4)	PR	AU(4)	AU(4)	AU(4)	PR
SNUP-3	AU	PR	PR	PR	AU	AU	AU	PR
SNUP-4	AU	PR	AU	AU	AU	AU	AU	AU
SNUP-5	PR	PR	AU	PR	PR	PR	PR	PR
SNUP-6	AU (1)	PR	AU(1)	PR	AU(1)	AU(1)	AU(1)	AU
SNUP-7	PE	PR	PE(2)	AU	PE (3)	AU	AU	AU
SNUP-8	PR	PR	AU	PR	PR	AU	AU	PR
SNUP-9	PR	AU	PE(2)	PR	PR	AU	AU	AU

- **(1)** Regulación remitida a los Planes de Ordenación de los Embalses
- **(2)** Permitidos cuando estén previstos en la planificación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. De no estar así previstos, son autorizables.
- **(3)** Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- **(4)** Regulación según Zona de Conservación de Plan de Ordenación de Embalses y previo informe de afección a Red Natura**.**

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

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

11.4.1 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO A.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 10.000 m^2.
2. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.9.2.1 y 4.9.2.2 de la presenta Normativa, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
3. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.
4. En todo caso, las construcciones cumplirán el resto de condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.

11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO B.

1. Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.
2. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:
    a. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades extractivas, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
    b. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
    c. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
    d. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.
    e. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.

11.4.3 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO C.

1. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse

cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

2. Sólo cuando en la legislación sectorial se prevea expresamente, estas actuaciones están exentas del trámite de obtención de licencia municipal; todo ello en virtud de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.
3. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:
    a. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.
    b. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento de infraestructura en los Títulos 6 y 8.
    c. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado capítulo 11.4.8 del presente Título.

11.4.4 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO D.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima de 10.000 m^2.
2. Queda prohibida la segregación de todas las parcelas en Suelo No Urbanizable de Protección sobre las que previamente se haya autorizado o legalizado la construcción de una vivienda unifamiliar aislada.
3. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:
    a. El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.
    b. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
    c. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.
    d. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
    e. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
    f. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.5 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO E.

1. La superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
3. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
4. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.6 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO F.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 5.000 m^2.
2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
    a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
    b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de hospedaje y turismo recogidas en el artículo 4.4.1.4 de la presente Normativa Urbanística.
    c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
    d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO G.

1. Tratándose de obras de rehabilitación de edificios singualares existentes, Estas obras serán admisibles con independencia del tamaño de la parcela en que se ubiquen las construcciones e instalaciones objeto de actuación.
2. Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, entendiendo como tales aquellas edificaciones anteriores a 1.950, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, etc, se admitirán cambios de uso a vivienda unifamiliar y de hospedaje categoría 2ª, sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación.

3. Las obras de ampliación recogidas en este grupo sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.
4. Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 50% de la parte construida.
5. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, tal y como se define en 11.6.
6. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
7. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
8. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.4.8 CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DEL GRUPO H.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 30.000 m^2.
2. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
    a. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.4.8 del presente Título.
    b. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamientos, recogidas en el artículo 4.5.7 de la presente Normativa Urbanística.
    c. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
    d. A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización y licencia, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos que legitimen estas.

11.5 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.5.1 CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE CAPÍTULO.

En todas aquellas categorías de Suelo No Urbanizable de protección donde la legislación sectorial establece condiciones específicas para las construcciones e instalaciones recogidas en su ámbito, primarán aquellas condiciones sobre las que se establecen en el presente capítulo.

11.5.2 CONDICIONES DE PARCELA.

1. A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, la parcela donde se pretendan implantar deberá cumplir la condición de superficie mínima de los terrenos que para cada grupo de usos se regula en el Capítulo 11.4 de la presente Normativa.
2. Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan estas condiciones de parcela mínima y que no procedan de segregaciones posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan General; las segregaciones posteriores deberán acogerse a lo dispuesto en la legislación agraria sobre parcelas mínimas.
3. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
4. CUMPLIMIENTO DE PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGRUPACIÓN
    a. Excepcionalmente, para la autorización de usos del Grupo A, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.
    b. En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.
    c. La concesión de la Autorización Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

11.5.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

11.5.3.1 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida será de doce metros (12 m); quedando limitada a siete metros (7 m.) para el resto de los usos. Esta medida se tomará entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los catorce metros (14 m) para el caso de naves agropecuarias, y nueve metros (9 m.) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m.).

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

11.5.3.2 UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de TRES (3) metros a lindero de parcela. Podrán quedar exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos definidas en el epígrafe VI de este artículo.

Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

La edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de cinco (5) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

11.5.3.3 OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Se establece una ocupación máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable de Protección para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo, que se fija diferenciadamente en función del uso a que se destine la construcción o instalación:

- GRUPO A: 20%
- GRUPO B: 10%
- GRUPO C: No se fija
- GRUPO D: 5%
- GRUPO E: No se fija
- GRUPO F: La ocupación de la construcción existente.
- GRUPO G: La ocupación de la construcción existente.
- GRUPO H: 20%

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

11.5.3.4 EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Asimismo, se establece una edificabilidad máxima total que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida. También se fija diferenciadamente por usos.

- GRUPO A: 4.000 m^2 construidos.
- GRUPO B: 2.000 m^2 construidos.
- GRUPO C: No se fija.
- GRUPO D: 400 m^2 construidos.
- GRUPO E: No se fija.
- GRUPO F: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se rehabilita.
- GRUPO G: La edificabilidad máxima correspondiente al uso de la construcción que se rehabilita.
- GRUPO H: 6.000 m² construidos.

11.5.3.5 CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Así mismo, cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 5.6.9 de la presente Normativa para las cubiertas de la edificación.

11.5.3.6 CERRAMIENTOS DE FINCAS.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo CINCO (5) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino donde pudiera tener un ancho superior a 10 metros.

En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

11.5.3.7 COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.

1. Se permite una edificación auxiliar de hasta 20 m^2 y 3 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad, en las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de protección:

    a. SNUP-2

    b. SNUP-3

    c. SNUP-4

    d. SNUP-6

e. SNUP-7

2. Estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

   a. Su dimensión máxima será de 20 m^2 construidos, en una planta.

   b. Su altura máxima será de tres metros (3 m.).

   c. No dispondrán de ningún hueco de ventana, pudiendo contar únicamente con un lucernario sobre la puerta de acceso o en la cubierta.

   d. Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

   e. Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

11.5.4 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

1. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
2. En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
3. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
4. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

11.5.5 CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

   Toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable de Protección deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

2. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

   Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

4. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

   No se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial. Los carteles informativos se permitirán siempre que cumplan la legislación de carreteras correspondiente, debiendo contar con la preceptiva autorización. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

11.6 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN

11.6.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable de Protección, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

1. Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
2. La restauración del medio físico.

11.6.2 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir **AL MENOS UNA** de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de setecientos (700) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan y los Planes de los municipios colindantes.

B. Cuando trazando círculos de doscientos (200) metros de radio con centro en los vértices del perímetro exterior de la futura edificación, se dé la circunstancia de que en alguno de ellos quede incluida alguna vivienda previa a la proyectada en Suelo No Urbanizable de Protección.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

   1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

   2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los

caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan.

11.7 PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.7.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase suelo.

11.7.2 CONDICIONES

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la Unidad Mínima de Cultivo establecida para cada uso por el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid.

11.7.3 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

11.7.3.1 LEGISLACIÓN AGRARIA.

1. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria.

2. En particular, se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 19/1995, de 4 de julio, sobre modernización de explotaciones agrarias, donde se regula el régimen de unidades mínimas de cultivo.

11.7.3.2 RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

1. Las parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección estarán sujetas a la previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo y a la concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido.

2. Son nulos a todos los efectos legales los actos de parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

3. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística Autonómica, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.
4. La licencia municipal para las parcelaciones en Suelo No Urbanizable de Protección sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiendo por esta, en función del carácter de los terrenos, la establecida por la legislación agraria vigente.
5. No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo No Urbanizable de Protección, podrá autorizarse su división en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en Suelo No Urbanizable de Protección tenga dimensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.
6. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
7. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

11.7.3.3 PROHIBICIONES.

1. En Suelo No Urbanizable de Protección quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 11.6 del presente Título.
3. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.
4. No se podrá autorizar una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.
5. No podrá autorizarse una parcelación en Suelo No Urbanizable de Protección cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

11.7.3.4 EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

11.7.3.5 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

11.8 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

11.8.1 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable de Protección, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable de Protección; a saber:

A. La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

B. La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.

C. La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.

D. La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.

E. Otras que se determinen reglamentariamente.

11.8.2 DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa.

12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

12.1 DETERMINACIONES GENERALES

12.1.1 RANGO DE LAS DETERMINACIONES

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por el presente Plan General.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.

B. En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.1.2 LISTADO.

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

ZONAS DE ORDENANZA

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PRINCIPAL
R1	CONJUNTO HISTÓRICO	Residencial
R2	ENSANCHE HISTÓRICO	Residencial
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA	Residencial
R4	CIUDAD JARDÍN 1	Residencial
R5	CIUDAD JARDÍN 2	Residencial
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R7	UNIFAMILIAR MEDIA	Residencial
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE	Residencial
TH	TERCIARIO HOTELERO	Turístico
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO	Servicio
DC	DOTACIONAL COMPACTO	Equipamiento
DE	DOTACIONAL EXENTO	Dotacional
MO	PROTECCIÓN DE MONUMENTOS	Monumento
EL	ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes

12.2 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

12.2.1 ADMISIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones previstas para cada Zona de Ordenanza definida por dicha ordenación detallada.

Las condiciones de Ordenanza establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en la Zona correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes **usos pormenorizados** entorno a las siguientes definiciones.

1. **Uso Principal:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir un mínimo del 60% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo**.**
2. **Uso Compatible:**
   a. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que excepcionalmente podrá sustituir al uso principal con las limitaciones que, en su caso, establezca la propia ordenanza.
   b. **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio. En ausencia de una indicación expresa este porcentaje máximo será el 40%.
   c. **Uso Alternativo y/o Complementario:** Puede implantarse indistintamente como uso alternativo o complementario.
3. **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
4. **Regulado por normativa sectorial.**

12.2.2 SITUACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de regular la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.
2. Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta de pisos.
6. Edificio exclusivo.
7. Cubierta de la edificación.

12.2.3 DESTINO DE LOS USOS

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

1. Público (P).
2. Privado (V).
3. Todos (T).

12.2.4 CUADRO DE CONDICIONES DE USO

El siguiente cuadro recoge las condiciones de uso correspondientes a cada zona de ordenanza establecida.

USOS	
	USO PRINCIPAL
	USO ALTERNATIVO
	USO COMPLEMENTARIO
	USO PROHIBIDO
	USO CON IMPLANTACIÓN REGULADA POR NORMATIVA SECTORIAL O NO PROCEDENTE

USO	CATEGORÍA	MO	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	TH	ES	DC	DE	EL
RESIDENCIAL	RU: UNIFAMILIAR (BIFAMILIAR S/ ORD.)															
	RM. MULTIFAMILIAR															
	RC. RESIDENCIA															
INDUSTRIAL	IP1b: TALLERES ARTESANALES															
	IG1b: INOCUAS															
	RESTO CATEGORÍAS															
TERCIARIO/ OFICINAS	TO1: DESPACHOS PROFESIONALES															
	TO2: EMPRESAS															
	TO3: SEDE INSTITUCIONAL															
TERCIARIO/ COMERCIAL	TC1: LOCAL COMERCIAL															
	TC2: CENTRO COMERCIAL															
	RESTO CATEGORÍAS															
TERCIARIO HOSTELERÍA	TR1: HOSTELERÍA SIN ESPECTÁCULO															
	TR2: HOSTELERÍA CON ESPECTÁCULO															
	TR3: SALAS REUNIÓN Y LOCALES OCIO															
	TR4: ESPECTÁCULOS															
	TR5: OTROS															

USO	CATEGORÍA	MO	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	TH	ES	DC	DE	EL
TERCIARIO / TURÍSTICO - HOSPEDAJE	TH1: ESTAB. HOTELEROS															
	TH2: PENSIONES															
	TH3: APARTAMENTOS TURÍSTICOS															
	TH5a. HOTEL RURAL.															
	TH5b: CASA RURAL															
	TH5c: APARTAMENTOS RURALES															
EQUIPAMIENTO / CULTURAL	CAT. 1ª. HASTA 100 ASIST.															
	CAT. 2ª ENTRE 100 Y 300 ASIST.															
	CAT. 3ª. MÁS DE 300 ASIST.															
	CAT. 4ª. AIRE LIBRE															
EQUIPAMIENTO / EDUCATIVO	CAT. 1ª. CENTROS ADULTOS < 40 PL.															
	CAT. 2ª CENTROS ADULTOS > 40 Y < 80 PL.															
	CAT. 3ª. CENTROS ADULTOS > 80 PL.															
	CAT. 4ª. GUARDERÍAS															
	CAT. 5ª. CENTROS EN EDIFICIO EXCLUSIVO															
EQUIPAMIENTO / SANITARIO	CAT. 1ª. CLÍNICAS CONSULTAS EXTERNAS.															
	CAT. 2ª HOSPITALES Y CLÍNICAS CON INTERNAMIENTO															
	CAT. 3ª. CENTROS VETERINARIOS															
EQUIPAMIENTO / ASISTENCIAL	CAT. 1ª. SIN RESIDENCIA															
	CAT. 2ª CON RESIDENCIA EN EDIF. DE OTRO USO															

	CAT. 3ª. CON RESIDENCIA EN EDIF. EXCLUSIVO															
EQUIPAMIENTO / RELIGIOSO	CAT. !ª. DEST. CULTO SIN RESIDENCIA ANEJA															
	CAT. 2ª. DEST. CULTO CON RESIDENCIA ANEJA.															
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	CAT. 1ª SIN ESPECTADORES															
	CAT. 2ª CON ESPECTADORES															
EQUIP. ADMINISTRATIVO	CAT. 1ª. EN PLANTA BAJA Y 1ª.															
	CAT. 2ª. EN EDIF. EXCLUSIVO															
EQUIP. TANATORIO																
APARCAMIENTO	CAT. 1ª. BAJO Y SOT. EN EDIF. CON OTRO USO															
	CAT. 2ª EN EDIF. EXCLUSIVO Y EDIF. NO RESID.															
	CAT. 3ª. AL AIRE LIBRE															
	CAT. 4ª. BICICLETAS															
SERVICIOS URBANOS																
ESPACIOS LIBRES	CAT. 1ª. ÁREAS AJARDINADAS Y PLAZAS															
	CAT. 2ª ZONAS VERDES															
	CAT. 3ª. PROTECCIÓN DE CAUCES															

12.3 ORDENANZA R1: CONJUNTO HISTÓRICO.

12.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Será de aplicación en todas las parcelas incluidas dentro del recinto del casco histórico de Buitrago, declarado Bien de Interés Cultural, identificadas con el código R1.

La ordenación pormenorizada de estas parcelas se detalla gráficamente en el Plano de Ordenación PO-5.

Las condiciones de esta ordenanza se complementan con las condiciones específicas establecidas para algunos edificios y parcelas en el catálogo de protección del Plan General.

12.3.2 TIPOLOGÍAS.

Edificación compacta en manzana cerrada con espacios libres privados intercalados, conforme a lo indicado en el Plano de Ordenación PO-5.

12.3.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

Con carácter general no se permiten modificaciones de la estructura catastral. Únicamente se permiten en casos puntuales y/o en las Fichas de Catálogo.

B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN.

1. La ocupación en planta y posición de la edificación será:
    a. Código de ordenanza señalado en negro: según Plano de Ordenación PO-5.
    b. Código de ordenanza señalado en rojo: 80% de la superficie de parcela.
2. Se permiten de edificaciones auxiliares en los espacios libres de parcela “parcialmente ocupables” señalados en el Plano PO-5, con las siguientes condiciones:
    a. Edificios existentes: se pueden mantener o sustituir si no tiene la condición de fuera de ordenación.
    b. Edificios de nueva planta: se permite su construcción con una superficie máxima de 12 m², que no computan; y una altura de 1 planta, equivalente a 3 metros medidos hasta la cumbrera de la cubierta.
    c. Cuando sean de nueva planta, estos edificios no pueden ser visibles desde el exterior.

C. ALTURA MÁXIMA.

Será la señalada en el Plano de Ordenación PO-5 y en las fichas del Catálogo de Protección, en su caso.

D. EDIFICABILIDAD.

Definida por las condiciones de posición de la edificación y la altura.

12.3.4 USOS

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa, con las siguientes matizaciones:

En aquellas parcelas con calificación Terciario Turístico en el plano de ordenación PO-5, el uso principal será el Terciario-Hotelero y Hostelero, no permitiéndose el Residencial como compatible ni alternativo.

12.3.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

A. CUBIERTAS.

1. La pendiente de la cubierta tendrá una inclinación de 25º, estando situada su línea de cumbres a una distancia máxima de 6 metros de la línea de fachada, medida en horizontal.
2. Aleros. El vuelo máximo será de 50 cm, y su canto máximo será de 15 cm.
3. Materiales: Únicamente se permite la teja cerámica curva.
4. Huecos en cubierta: Únicamente se permiten ventanas enrasadas en la misma, tipo "Velux", situadas en los faldones que no sean visibles desde espacio público.
5. Cuerpos salientes: Quedan regulados por las condiciones señaladas en el artículo 5.8.3 de la presente normativa.

B. MATERIALES DE FACHADA.

1. MATERIALES PERMITIDOS:
    a. Granito en sillares o sillarejo en elementos singulares del edificio, tales como esquinales, dinteles, jambas, zócalos, impostas, recercados…
    b. Piedra del lugar en mampostería tosca o concertada en zócalos y planta baja.
    c. Revocos de cal o similares de textura lisa.
    d. Ladrillo visto en elementos puntuales. Será de 3 cm de grosor, en tono claro y colocado con junta ancha de mortero de cemento blanco matado, para lo cual es aconsejable el uso de arena ocre en la composición del mortero.
    e. Barro, en forma de adobe o tapial tradicional.
2. MATERIALES PROHIBIDOS:
    a. Paños de ladrillo visto.
    b. Chapados de todo tipo, incluidos los de piedras naturales.
    c. Acabados rugosos tipo "tirolesa".
3. COLORES PERMITIDOS: Se permiten los ocres, tostados y tierras en tonos suaves.
4. OTROS ELEMENTOS: Se prohíben expresamente las soluciones miméticas de estructuras de madera vistas, con falseamiento de la función estructural de la misma.

C. COMPOSICIÓN DE FACHADA Y HUECOS.

1. COMPOSICIÓN GENERAL.
    a. Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados ni retranqueos parciales.
    b. La composición será unitaria, incluidos los locales comerciales de planta baja.
2. FACHADAS A LA CALLE.
    a. Los huecos serán verticales, con un ancho mínimo de 70 cm y máximo de 100 cm.
    b. La separación entre hueco será como mínimo de 70 cm.
    c. Se permiten balcones en planta alta, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

i. Canto máximo: 15 cm;

ii. Vuelo máximo: 50 cm;

iii. Frente máximo: 120 cm, con la limitación adicional de un máximo de 20 cm a cada lado del extremo del hueco.

3. FACHADAS AL INTERIOR DE PARCELA.

   a. Cumplirán las mismas condiciones de las fachadas exteriores, con las siguientes excepciones:

      i. Ancho máximo de hueco: 160 cm;

      ii. No se fija separación mínima entre ellos.

4. HUECOS EN PLANTA BAJA Y LOCALES.

   a. Puertas: ancho mínimo 90 cm, y máximo 120 cm;

   b. Las ventanas serán de proporción vertical, con las mismas condiciones de la planta superior.

5. PUERTAS DE GARAJES.

   a. Ancho máximo 300 cm, y siempre integrado en la composición de la fachada.

D. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LOS HUECOS.

Deberán cumplir las condiciones del Capítulo 5.8 de la presente normativa.

E. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Tendrán una parte opaca con una altura mínima de 1,5 metros y máxima de 2,2 metros.

Sobre este muro se podrán instalar unos perfiles metálicos y malla hasta los 2,5 metros de altura. Tras este cerramiento transparente se deberán hacer plantaciones de setos o árboles.

F. ELEMENTOS SALIENTES.

1. TOLDOS

   a. Los toldos deberán cumplir las condiciones de la Normativa general, y no podrán abarcar más de un hueco, teniendo una dimensión máxima de 2 metros.

   b. Se permitirán únicamente de tela lisa, sin rótulos de ningún tipo, y en colores “crudo” y oscuros.

   c. No podrán ser visibles desde espacio público.

2. MUESTRAS

   Se permitirán únicamente en cada hueco del edificio o con letras sueltas en la fachada, en las condiciones de la normativa.

3. BANDERINES.

   Se permiten en las condiciones del artículo 5.8.3 de la presente normativa, con las siguientes restricciones adicionales:

   a. Ancho máximo del elemento colgante: 40 cm;

   b. Alto máximo el elemento colgante: 120 cm;

   c. Colores: Crudo o colores oscuros;

   d. Barra de sujeción: En los materiales permitidos para cerrajería.

12.4 ORDENANZA R2: ENSANCHE HISTÓRICO.

12.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde al primer ensanche extramuros del casco tradicional, desarrollado durante el siglo XIX.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R2 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

Dentro de esta ordenanza se distinguen dos grados: “a” y “b”, según lo señalado en los planos de ordenación.

12.4.2 TIPOLOGÍA.

Edificación en manzana cerrada.

12.4.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 120 m².
2. **Superficie máxima:** 250 m².
3. **Frente mínimo:** 6,00 m.
4. **Frente máximo:** 15 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** Definido por las condiciones de posición de la edificación.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** Definido por las condiciones de posición de la edificación y la altura.

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima** (nº pl./m):
   a. 3 plantas / 9,5 metros
   b. 2 plantas (PB + 1) / 6,5 metros (según lo señalado en los planos).
2. **Altura mínima**: Una planta menos de la máxima permitida.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
   b. En otras plantas: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: 15 metros.
   b. En otras plantas: 15 metros.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).
   b. En otras plantas: Sin retranqueo (o lo señalado en los planos).

4. **Distancia mínima a linde posterior:**
    a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros (o lo señalado en los planos).
    b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros (o lo señalado en los planos).
5. **Otros edificios:**
    a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
    b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.4.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos. Esta condición es de obligado cumplimiento en promociones de 6 o más viviendas.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

12.4.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.4.6 OBRAS PERMITIDAS

3. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
4. **Grado 2.a**: se permite la demolición y sustitución del edificio.
5. **Resto de edificios y parcelas en Grado 2.b**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.4.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se ajustarán en general a la Normativa Estética General del Plan, debiendo en cualquier caso integrarse en el entorno y, además:

A. FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

1. Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes materiales: piedra en aparejos tradicionales, pudiéndose combinar con ladrillo de tejar en elementos singulares, revocos lisos y enfoscados en tonos ocres y sienas, según carta de colores incluida en el PG. Se prohíben expresamente los ladrillos de otros tonos o bicolores, el hormigón visto, el enfoscado sin pintar, el bloque de hormigón y demás materiales no tradicionales.
2. En el caso de renovación de la edificación se recomienda mantener los muros de piedra existentes.
3. Se recomienda la reutilización de los materiales pétreos antiguos.
4. Los huecos que den a espacio exterior deberán tener proporción vertical.

B. CUBIERTAS.

1. Se prohíbe la cubierta plana.
2. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º.
3. Las cubiertas serán de teja cerámica, recomendándose la reutilización de las tejas antiguas.

4. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta. El canto máximo del alero será de 15 cm, y su vuelo estará entre 30 cm y 50 cm.
5. El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el paño de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros será de 30 cm. con excepción de los elementos preexistentes.
6. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

C. BALCONES Y MIRADORES.

1. No se admiten cuerpos volados cerrados, terrazas retranqueadas ni balcones que abarquen más de un hueco de fachada.
2. Se permiten balcones y miradores, con un vuelo máximo de 0,40 metros.
3. Se prohíben las marquesinas con la excepción de aquellas que formen parte del proyecto original del edificio, permitiéndose únicamente muestras, banderines, que tendrán un saliente máximo igual al de los balcones, y toldos.

D. OTRAS CONDICIONES.

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada, siendo obligatoria la protección de las últimas con carcasa de fundición hasta una altura de 2 metros.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.5 ORDENANZA R3: EDIFICACIÓN EN HILERA.

12.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Son manzanas ocupadas por viviendas unifamiliares entre medianeras y alineadas a vial o con un retranqueo uniforme en todo el frente.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R3 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.5.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar pareada o aislada.

12.5.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 190 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 7,00 m.
4. **Frente máximo:** 12 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 70 %.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 1,2 m²/m².

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Sin retranqueo.
   b. En otras plantas: Sin retranqueo.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

5. **Otros edificios:**
    a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
    b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.5.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Se deberá prever una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

12.5.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.5.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.5.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.6 ORDENANZA R4: CIUDAD JARDÍN 1.

12.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza CJ-1 de las NNSS de 1991. Los ámbitos de aplicación son las ampliaciones unifamiliares contiguas al casco, que aparecen con la llegada de los primeros veraneantes y que por su posición central han ido incorporando otros usos nuevos.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R4 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.6.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada o pareada.

12.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 200 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 10,00 m.
4. **Frente máximo:** 25,00 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 50 %.

   En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 1,00 m²/m².

   En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,5 metros

   Se permite el mantenimiento de los torreones existentes.

2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

4. Distancia mínima a linde posterior:

a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

5. Otros edificios:

a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.6.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.6.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.6.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.6.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

A. ASPECTOS GENERALES.

Las nuevas construcciones se adaptarán a las características volumétricas de las construcciones tradicionales existentes, si bien deberán emplear lenguajes arquitectónicos contemporáneos que eviten el mimetismo historicista. En cualquier caso, cualquier proyecto de nueva planta deberá aportar documentación gráfica de su inserción en el entorno (alzados, composiciones fotográficas, etc) que demuestren su integración.

B. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º.
2. Se recomienda la reutilización de las tejas antiguas.

3. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
4. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

C. OTRAS CONDICIONES.

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Se deberán respetar los árboles existentes en las parcelas.
4. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.7 ORDENANZA R5: CIUDAD JARDÍN 2.

12.7.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza CJ-2 de las NNSS de 1991. Los ámbitos de aplicación son las ampliaciones unifamiliares contiguas al casco.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R5 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.7.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada.

12.7.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 500 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** 25,00 metros.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 50 %.

   En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,60 m²/m².

   En caso de parcelas ya ocupadas por edificación se permite la conservación de lo existente, aun en caso de que supere los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos en esta ordenanza. En el caso de no llegar a estos máximos, se podrá completar hasta alcanzarlos.

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,5 metros

   Se permite el mantenimiento de los torreones existentes.

2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 5 metros.
   b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 5 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. Distancia mínima a lindes laterales:

a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

4. Distancia mínima a linde posterior:

a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

Existe la posibilidad de adosado al lateral y/o al fondo con acuerdo entre los colindantes.

5. Otros edificios:

a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.7.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura, que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.7.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.7.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.7.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

A. ASPECTOS GENERALES.

Las nuevas construcciones se adaptarán a las características volumétricas de las construcciones tradicionales existentes, si bien deberán emplear lenguajes arquitectónicos contemporáneos que eviten el mimetismo historicista. En cualquier caso, cualquier proyecto de nueva planta deberá aportar documentación gráfica de su inserción en el entorno (alzados, composiciones fotográficas, etc) que demuestren su integración.

B. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º.
2. Se recomienda la reutilización de las tejas antiguas.

3. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
4. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.

C. OTRAS CONDICIONES.

1. Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.
2. Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.
3. Se deberán respetar los árboles existentes en las parcelas.
4. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.8 ORDENANZA R6: UNIFAMILIAR INTENSIVA.

12.8.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-3 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por su parcelación menuda, ocupadas por viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R6 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.8.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar adosada o pareada.

12.8.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 225 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 12,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 50 %.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,50 m²/m².
3. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 2 metros.
   b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 2 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

5. Otros edificios:

a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.8.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

12.8.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.8.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.8.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.9 ORDENANZA R7: UNIFAMILIAR MEDIA.

12.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-2 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por una parcelación de mediano tamaño, ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R7 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.9.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada.

12.9.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 500 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 50 %.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,50 m²/m².
3. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Sin retranqueos o mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Sin retranqueos o mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

5. **Otros edificios:**
   a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
   b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.9.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3 metros de altura a cumbrera, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.9.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa, con las siguientes matizaciones adicionales:

1. En parcelas con superficie superior a 1.000 m², se permite el uso residencial bifamiliar (2 viviendas por parcela).

12.9.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.9.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.10 ORDENANZA R8: UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

12.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza UA-1 de las NNSS de 1991. Son manzanas caracterizadas por una parcelación de gran tamaño, ocupadas por viviendas unifamiliares aisladas.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R8 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.10.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar aislada.

12.10.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 1.000 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 15,00 m.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 30 %.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,50 m²/m².
3. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 6,0 metros.

   Se permiten torreones con una superficie edificada no superior a 20 m² y con una altura que no supere 1,50 metros de la altura máxima permitida.
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**

a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.

5. Otros edificios:

a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.10.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 2,60 metros de altura a cumbrera, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

12.10.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa, con las siguientes condiciones adicionales:

1. En parcelas con superficie superior a 2.000 m², se permite el uso residencial bifamiliar (2 viviendas por parcela).

12.10.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.

2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.10.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.11 ORDENANZA R9: VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA.

12.11.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a áreas de suelos consolidados ocupados por edificaciones compactas, limitándose a recoger edificaciones existentes.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código R9 en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.11.2 TIPOLOGÍA.

Vivienda unifamiliar pareada o aislada.

12.11.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** La existente.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** La existente.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** La existente.

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** La existente.
2. **Altura mínima:** La existente.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: La existente.
   b. En otras plantas: La existente.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: El existente.
   b. En otras plantas: El existente.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: La existente.
   b. En otras plantas: La existente.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**
   a. En planta baja: La existente.
   b. En otras plantas: La existente.

5. **Otros edificios:**
    a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
    b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.11.3.1 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m² construidos.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que determina la Normativa Urbanística.

3. Se permite una edificación auxiliar de 16 m² de superficie y 1 planta (PB) / 3,0 metros de altura a cumbrera, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

4. Los testeros de las edificaciones pareadas deberán tratarse como una fachada más, no como una medianera, debiendo ajustarse al retranqueo de 3 metros de la ordenanza.

5. No se permite la repetición de la fachada en más de 4 viviendas contiguas, debiéndose cambiar la composición y el color de las mismas.

12.11.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.11.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.11.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

A. FACHADAS Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los siguientes materiales: piedra en aparejos tradicionales, pudiéndose combinar con ladrillo de tejar, revocos lisos y enfoscados en tonos ocres y sienas, y el hormigón visto, se prohiben expresamente los ladrillos bicolores, el enfoscado sin pintar y el bloque de hormigón.

B. CUBIERTAS.

1. Se permite la cubierta plana.
2. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º.
3. Las cubiertas inclinadas serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo y la pizarra.
4. Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.
5. Se permiten las ventanas tipo Velux, enrasadas en el faldón de cubierta.
6. Los elementos técnicos (tales como antenas parabólicas, maquinaria de aire acondicionado, depósitos de combustible, etc.) deberán situarse de forma que queden ocultos de la visión desde el espacio público.

12.12 ORDENANZA TH: TERCIARIO HOTELERO.

12.12.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas señaladas específicamente para uso turístico.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código TH en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.12.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada.

12.12.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 25%.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,40 m²/m².

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 7 m.
2. **Altura mínima:** No se fija.

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.

      Se permitirá la alineación existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

   b. En otras plantas: Sin retranqueo o mayor o igual a 3 metros.

      Se permitirá la alineación existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.

3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

4. Distancia mínima a linde posterior:

a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

Se permitirá la existente siempre que el edificio no se encuentre fuera de ordenación por otros motivos.

5. Otros edificios:

a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberán preverse suficientes plazas de aparcamiento en la parcela según la Normativa sectorial aplicable a cada equipamiento.

12.12.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.12.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.12.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa; y además a las siguientes.

1. En el caso de edificios protegidos, serán de aplicación las condiciones incluidas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

12.13 ES: ESTACIÓN DE SERVICIO.

12.13.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas señaladas específicamente para el uso de estación de servicio.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código ES en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.13.2 TIPOLOGÍA.

Edificación aislada.

12.13.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 650 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** Se establece un 20% de la superficie de parcela como máxima ocupación para edificación cerrada, permitiéndose otro 20% para marquesinas y elementos auxiliares.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,20 m²/m², computando solo la edificación cerrada.

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima:** 5 metros a alero, más 2 metros hasta la cumbrera.
2. **Altura mínima:** No se fija.
3. **Número máximo de plantas**: 1 planta (baja), permitiéndose una entreplanta en la altura total, que computará a efectos de edificabilidad.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta, siempre que se justifique que tal disposición resulta imprescindible por motivos técnicos y siempre que queden estéticamente integrados en el proyecto de arquitectura del edificio. La verificación del cumplimiento de ambos requisitos queda sujeta al criterio de los servicios técnicos municipales en el trámite de la licencia de edificación.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:** No se fija.
2. **Fondo máximo edificable:** Determinado por las condiciones de posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales de los linderos laterales.

   Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3 m.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Sin retranqueo o la edificación habrá de retranquearse una distancia mínima de 2 metros lineales del lindero posterior.

Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo 3 m.

5. **Otros edificios:**
    a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
    b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.
6. Bajo rasante se permiten únicamente elementos técnicos como depósitos, transformadores, etc.

E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se deberá prever 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

12.13.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.13.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.13.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.14 DC: DOTACIONAL COMPACTO.

12.14.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional, integradas en una manzana compacta.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DC en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.14.2 TIPOLOGÍA.

Edificios singulares en manzana compacta.

12.14.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA.

No se permiten nuevas segregaciones.

1. **Superficie mínima:** La existente.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** El existente.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 100%.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 2,0 m²/m².

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 8 m.

   Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: No se fijan.
   b. En otras plantas: No se fijan.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: No se fija.
   b. En otras plantas: No se fija.

4. **Distancia mínima a linde posterior:**
    a. En planta baja: No se fija.
    b. En otras plantas: No se fija.
5. **Otros edificios:**
    a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
    b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

E. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Deberán preverse suficientes plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, según la Normativa.

12.14.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.14.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.14.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.15 DE: DOTACIONAL EXENTO.

12.15.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a uso dotacional con edificación exenta, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código DE en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.15.2 TIPOLOGÍA.

Edificación exenta en gran parcela.

12.15.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** 1.000 m².
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** 20 metros.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 40%.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,8 m²/m².

   En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, el coeficiente de edificabilidad neta será el establecido para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito de actuación o sector, del Fichero Normativo del Plan General.

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 2 plantas (PB+1) / 9 m.

   Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 5 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 5 metros.
2. **Fondo máximo edificable:**
   a. En planta baja: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
   b. En otras plantas: Fijado por las condiciones de intensidad y posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:**
   a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.
   b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:**

a. En planta baja: Mayor o igual a 3 metros.

b. En otras plantas: Mayor o igual a 3 metros.

5. Otros edificios:

a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.

b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.15.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Deberá preverse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos, debiéndose prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

2. Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.

3. Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 1 planta / 3,0 metros, en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.

12.15.5 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.15.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.15.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.

12.16 ORDENANZA MO: PROTECCIÓN DE MONUMENTOS.

12.16.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula los elementos que constituyen hitos en el Casco Histórico de Buitrago, que no tienen ningún uso concreto o que, aun teniéndolo, resulta de mayor importancia su calidad arquitectónica e histórica.

Todos ellos están incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan General, siendo además algunos de ellos objeto de protección por legislación Sectorial de Patrimonio.

Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código MO en los Planos de Ordenación de la serie PO-4 y PO-5.

12.16.2 TIPOLOGÍAS.

Edificaciones o elementos singulares.

12.16.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA.

No se permiten modificaciones en la estructura parcelaria.

B. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación máxima (%):** Queda regulada por la protección particular del elemento.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta máxima:** Queda regulada por la protección particular del elemento.

C. VOLUMEN Y FORMA.

Quedan regulados por la protección particular del elemento.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Queda regulada por la protección particular del elemento

12.16.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.16.5 OBRAS PERMITIDAS

Conforme a lo indicado para cada elemento en el catálogo de Protección del Plan General.

12.16.6 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.
2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.16.7 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Conforme a las condiciones específicas de cada elemento recogidas en el Catálogo de Protección del Plan General.

12.17 EL: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

12.17.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza regula las parcelas destinadas a espacios libres y áreas ajardinadas de titularidad y uso público.

Será de aplicación en las parcelas identificadas con el código EL en los Planos de Ordenación de la serie PO-4.

12.17.2 TIPOLOGÍA.

Espacios libres y áreas ajardinadas.

12.17.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A. CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES.

1. **Superficie mínima:** No se fija.
2. **Superficie máxima:** No se fija.
3. **Frente mínimo:** No se fija.
4. **Frente máximo:** No se fija.

B. INTENSIDAD.

1. **Coeficiente de ocupación:** 5%.
2. **Coeficiente de edificabilidad neta:** 0,05 m²/m².

C. VOLUMEN Y FORMA.

1. **Altura máxima (nº pl./m):** 1 planta (PB) / 3 m.

   Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación de su necesidad y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.
2. **Altura mínima:** No se fija.

D. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. **Alineación exterior:** Mayor o igual a 3 metros.
2. **Fondo máximo edificable:** Fijado por las condiciones de posición de la edificación.
3. **Distancia mínima a lindes laterales:** Mayor o igual a 3 metros.
4. **Distancia mínima a linde posterior:** Mayor o igual a 3 metros.
5. **Otros edificios:**
   a. Con huecos: Mínimo 2/3 h.
   b. Sin huecos: Mínimo 1/2 h.

12.17.4 USOS.

El régimen de admisibilidad de usos se establece conforme al cuadro de Condiciones de Uso del artículo 12.2.4 de la presente Normativa.

12.17.5 OBRAS PERMITIDAS

1. **Elementos catalogados**: las obras permitidas y sus condiciones se establecen en la normativa del Catálogo de Protección del Plan General.

2. **Resto de edificios y parcelas**: serán autorizables todos los tipos de obra definidos en el Capítulo 5.2 de la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de condiciones particulares de esta ordenanza.

12.17.6 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones se ajustarán a la normativa estética general contenida en el Capítulo 5.8 de la presente normativa.



AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.3b

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHEROS NORMATIVOS

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN
DEL AVANCE
JUNIO 2018

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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS NORMATIVAS

JUNIO 2018

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN 1

1. DETERMINACIONES SOBRE ÁMBITOS EN SUELO URBANO 1
1.1 ÁREAS HOMOGÉNEAS 1
1.2 ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 21

2. DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE 63

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las FICHAS NORMATIVAS de la Normativa Urbanística del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

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

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecto.

Madrid, junio de 2018.

1. DETERMINACIONES SOBRE ÁMBITOS EN SUELO URBANO

Las fichas que se adjuntan a continuación recogen las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General sobre los siguientes ámbitos de Suelo Urbano.

1.1 ÁREAS HOMOGÉNEAS

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-1

NOMBRE	RECINTO DE LA VILLA DE BUITRAGO

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial de casco
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Coincide con el ámbito del Bien de Interés Cultrural del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	60.237,48	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	60.237,48	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	46.057,53	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,4660	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,6095	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	22.406,54	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	79,82	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	23.097,00	1,20	27.716,40	1,3	36.031,32	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	553,99	2,00	1.107,98	0,8	886,38	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**23.650,99**	**1,22**	**28.824,38**	**1,2808**	**36.917,70**	**1,5609**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	8.116,14	2.863,22	10.979,36		
	Equipamientos	0,00	1.570,81	585,60	2.156,41		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	4.493,00	0,00	4.493,00		
	Viario	0,00	0,00	18.957,72	18.957,72		
	TOTAL SUC	**0,00**	**14.179,95**	**22.406,54**	**36.586,49**	**28.824,38**	**77,73**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**0,00**	**14.179,95**	**22.406,54**	**36.586,49**	**28.824,38**	**77,73**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	23.650,99					
	Redes Públicas	36.586,49					
	TOTAL SUC	60.237,48	0,48	28.824,38			0,6129
	TOTAL sin RG ni RS	**46.057,53**	**0,63**	**28.824,38**	**1,2808**	**36.917,70**	**0,8016**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**		**0,00**		**0,00**	
TOTAL AH		**60.237,48**	**0,48**	**28.824,38**		**36.917,70**	**0,6129**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-2

NOMBRE	BARRIO DEL ARRABAL

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial de casco
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-2
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Coincide con el Barrio del Arrabal, situado en la margen izquierda del Lozoya y comunicado con el casco de Buitrago a través del Puente Viejo.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	42.540,01	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	40.932,05	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	21.827,63	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,6858	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	1,2861	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	7.484,95	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	26,66	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	9.118,05	1,70	15.500,69	1,3	20.150,89	
R3	RES - Edificación en hilera	912,11	1,00	912,11	1,3	1.185,74	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	1.010,48	0,50	505,24	1,0	505,24	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	3.302,04	0,40	1.320,82	0,9	1.188,74	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**14.342,68**	**1,27**	**18.238,85**	**1,2627**	**23.030,60**	**1,6057**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	5.247,97	1.520,32	6.768,29		
	Equipamientos	0,00	2.934,17	0,00	2.934,17		
	Servicios urbanos	3.575,73	0,00	0,00	3.575,73		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	7.346,55	0,00	5.964,63	13.311,18		
	TOTAL SUC	**10.922,28**	**8.182,14**	**7.484,95**	**26.589,37**	**18.238,85**	**41,04**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-2	0,00	0,00	590,63	590,63	1.305,05	45,26
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**590,63**	**590,63**	**1.305,05**	**45,26**
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**10.922,28**	**8.182,14**	**8.075,58**	**27.180,00**	**19.543,89**	**41,32**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	14.342,68					
	Redes Públicas	26.589,37					
	TOTAL SUC	40.932,05	0,45	18.238,85			0,5627
	TOTAL sin RG ni RS	**21.827,63**	**0,84**	**18.238,85**	**1,2627**	**23.030,60**	**1,0551**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-2	1.607,96	0,81	1.305,05	1,3000	1.696,56	1,0551
	TOTAL SUNC	**1.607,96**	**0,81**	**1.305,05**	**1,3000**	**1.696,56**	**1,0551**
TOTAL AH		**42.540,01**	**0,46**	**19.543,89**		**24.727,16**	**0,5813**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-3

NOMBRE	ENSANCHE HISTÓRICO

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial de casco
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-1, AA-3.1 y AA-3.2
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Se trata del ensanche histórico de Buitrago, consolidado a lo largo de los Siglos XIX y primer tercio del XX. Se delimita al norte por la Calle Jardines; al este por la margen derecha del Lozoya; al sur por el límite con el ensanche moderno; y al oeste por la N-I.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	68.794,29	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	63.705,36	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	56.204,79	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,4407	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,4995	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	16.742,06	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	59,64	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	27.866,73	1,70	47.373,44	1,3	61.585,47	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	2.764,28	1,00	2.764,28	1,0	2.764,28	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	2.903,50	0,60	1.742,10	1,0	1.742,10	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	1.004,22	0,30	301,27	1,0	301,27	
R9	RES - Bloque colectivo	4.923,99	2,00	9.847,98	1,3	12.802,37	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**39.462,72**	**1,57**	**62.029,07**	**1,2767**	**79.195,49**	**2,0068**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	1.620,87	2.777,47	4.398,34		
	Equipamientos	0,00	1.191,19	0,00	1.191,19		
	Servicios urbanos	0,00	37,20	0,00	37,20		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	4.651,31	0,00	13.964,59	18.615,90		
	TOTAL SUC	**4.651,31**	**2.849,26**	**16.742,06**	**24.242,64**	**62.029,07**	**26,99**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	~~AA~~-1	0,00	0,00	1.421,76	1.421,76	3.366,13	42,24
	~~AA~~-3.1	0,00	0,00	674,83	674,83	1.359,79	49,63
	~~AA~~-3.2	0,00	0,00	237,26	237,26	790,08	30,03
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**2.333,85**	**2.333,85**	**5.516,01**	**42,31**
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**4.651,31**	**2.849,26**	**19.075,91**	**26.576,49**	**67.545,08**	**28,24**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	39.462,72					
	Redes Públicas	24.242,64					
	TOTAL SUC	63.705,36	0,97	62.029,07			1,2432
	TOTAL sin RG ni RS	**56.204,79**	**1,10**	**62.029,07**	**1,2767**	**79.195,49**	**1,4091**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	~~AA~~-1	3.105,51	1,08	3.366,13	1,3000	4.375,97	1,4091
	~~AA~~-3.1	1.254,51	1,08	1.359,79	1,3000	1.767,73	1,4091
	~~AA~~-3.2	728,91	1,08	790,08	1,3000	1.027,11	1,4091
	TOTAL SUNC	**5.088,93**	**1,08**	**5.516,01**	**1,3000**	**7.170,81**	**1,4091**
TOTAL AH		**68.794,29**	**0,98**	**67.545,08**		**86.366,31**	**1,2554**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-4

NOMBRE	DOTACIONAL OESTE

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Dotacional
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Terrenos situados al oeste del núcleo, entre la Carretera N-I y la Cañada Real de Velayos, atravesados en dirección sur norte por la Calle Miramontes. Incluye las parcelas del Colegio Gredos San Diego, Colegio público Peñalta, Pabellón Polideportivo y Campo de Fútbol Municipal.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	138.971,12	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	138.971,12	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	99.328,25	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,2020	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,2826	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	17.286,96	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	61,58	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	3.705,49	0,50	1.852,75	1,0	1.852,75	
R7	RES - Unifamiliar media	2.306,46	0,50	1.153,23	1,0	1.153,23	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	3.396,69	0,30	1.019,01	1,0	1.019,01	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	2.149,78	0,30	644,93	0,7	451,45	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	70.482,87	0,80	56.386,30	0,8	45.109,04	
TOTAL		**82.041,29**	**0,74**	**61.056,21**	**0,8121**	**49.585,47**	**0,6044**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	5.521,41	0,00	5.521,41		
	Equipamientos	9.859,65	21.531,10	0,00	31.390,75		
	Servicios urbanos	0,00	2.730,71	0,00	2.730,71		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	0,00	0,00	17.286,96	17.286,96		
	TOTAL SUC	**9.859,65**	**29.783,22**	**17.286,96**	**56.929,83**	**61.056,21**	**28,31**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**9.859,65**	**29.783,22**	**17.286,96**	**56.929,83**	**61.056,21**	**28,31**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	82.041,29					
	Redes Públicas	56.929,83					
	TOTAL SUC	138.971,12	0,44	61.056,21			0,3568
	TOTAL sin RG ni RS	**99.328,25**	**0,61**	**61.056,21**	**0,8121**	**49.585,47**	**0,4992**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**		**0,00**		**0,00**	
TOTAL AH		**138.971,12**	**0,44**	**61.056,21**		**49.585,47**	**0,3568**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-5

NOMBRE	CIUDAD JARDÍN

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial mixto
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-4 y AA-9
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Segundo ensanche de Buitrago, delimitado al norte por el ensanche histórico; al este por la margen derecha del Lozoya; al sur por las urbanizaciones residenciales unifamiliares de la segunda mitad del Siglo XX; y al oeste por la Carretera N-I.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	87.137,62	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	82.048,65	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	59.595,07	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,3422	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,4711	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	12.859,77	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	45,81	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	367,70	1,70	625,09	1,3	812,62	
R3	RES - Edificación en hilera	2.587,13	1,00	2.587,13	1,3	3.363,27	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	22.990,11	1,00	22.990,11	1,0	22.990,11	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	3.799,50	0,60	2.279,70	1,0	2.279,70	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	6.559,15	0,30	1.967,75	1,0	1.967,75	
R9	RES - Bloque colectivo	1.452,28	2,00	2.904,55	1,3	3.775,92	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	4.755,28	2,00	9.510,56	0,8	7.608,45	
DE	Dotacional exento	4.224,15	0,80	3.379,32	0,8	2.703,45	
TOTAL		**46.735,29**	**0,99**	**46.244,20**	**0,9839**	**45.501,26**	**0,9736**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	6.648,31	199,66	6.847,97		
	Equipamientos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Servicios urbanos	3.609,73	0,00	0,00	3.609,73		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	12.195,54	0,00	12.660,12	24.855,66		
	TOTAL SUC	**15.805,27**	**6.648,31**	**12.859,77**	**35.313,36**	**46.244,20**	**27,81**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	~~AA-4~~	0,00	0,00	723,93	723,93	2.386,61	30,33
	~~AA-9~~	0,00	0,00	954,21	954,21	1.249,02	76,40
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**1.678,14**	**1.678,14**	**3.635,63**	**46,16**
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**15.805,27**	**6.648,31**	**14.537,91**	**36.991,50**	**49.879,83**	**29,15**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	46.735,29					
	Redes Públicas	35.313,36					
	TOTAL SUC	82.048,65	0,56	46.244,20			0,5546
	TOTAL sin RG ni RS	**59.595,07**	**0,78**	**46.244,20**	**0,9839**	**45.501,26**	**0,7635**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	~~AA-4~~	3.125,88	0,76	2.386,61	1,0000	2.386,61	0,7635
	~~AA-9~~	1.963,09	0,64	1.249,02	1,2000	1.498,82	0,7635
	TOTAL SUNC	**5.088,97**	**0,71**	**3.635,63**	**1,0687**	**3.885,43**	**0,7635**
TOTAL AH		**87.137,62**	**0,57**	**49.879,83**		**49.386,69**	**0,5668**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-6

NOMBRE	EL PINAR

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial mixto
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	

Se corresponde con la urbanziación El Pinar, situada entre la ribera sur del Embalse de Riosequillo y la Colada de las Tejeras. Al oeste limita con la travesía 1ª del Paseo del Lozoya y al este con el límite del suelo urbano.

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	38.039,51	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	38.039,51	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	31.396,01	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,7380	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,8942	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	10.713,36	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	38,16	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	16.768,10	0,50	8.384,05	1,0	8.384,05	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	3.914,55	2,00	7.829,10	1,3	10.177,83	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**20.682,65**	**0,78**	**16.213,15**	**1,1449**	**18.561,88**	**0,8975**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	3.667,21	0,00	3.667,21		
	Equipamientos	2.976,29	0,00	0,00	2.976,29		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	0,00	0,00	10.713,36	10.713,36		
	TOTAL SUC	**2.976,29**	**3.667,21**	**10.713,36**	**17.356,86**	**16.213,15**	**66,08**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**2.976,29**	**3.667,21**	**10.713,36**	**17.356,86**	**16.213,15**	**66,08**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	20.682,65					
	Redes Públicas	17.356,86					
	TOTAL SUC	38.039,51	0,43	16.213,15			0,4880
	TOTAL sin RG ni RS	**31.396,01**	**0,52**	**16.213,15**	**1,1449**	**18.561,88**	**0,5912**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**		**0,00**		**0,00**	
TOTAL AH		**38.039,51**	**0,43**	**16.213,15**		**18.561,88**	**0,4880**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-7

NOMBRE	ENSANCHE UNIFAMILIAR 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial mixto
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
En sanche residencial de la segunda mitad del siglo XX, situado entre la urbanización El Pinar y la Cañada Real de San Lázaro; lindando al norte con el Paseo del Río Lozoya y al sur con el límite del suelo urbano	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	29.780,40	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	29.780,40	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	20.661,42	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,9427	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	1,3587	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	5.577,36	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	19,87	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	6.672,81	1,00	6.672,81	1,3	8.674,65	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	7.427,63	1,00	7.427,63	1,0	7.427,63	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	983,62	2,00	1.967,25	1,3	2.557,42	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**15.084,06**	**1,07**	**16.067,68**	**1,1613**	**18.659,70**	**1,2370**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	6.434,37	0,00	6.434,37		
	Equipamientos	0,00	2.684,61	0,00	2.684,61		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	0,00	0,00	5.577,36	5.577,36		
	TOTAL SUC	**0,00**	**9.118,98**	**5.577,36**	**14.696,34**	**16.067,68**	**34,71**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**0,00**	**9.118,98**	**5.577,36**	**14.696,34**	**16.067,68**	**34,71**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	15.084,06					
	Redes Públicas	14.696,34					
	TOTAL SUC	29.780,40	0,54	16.067,68			0,6266
	TOTAL sin RG ni RS	**20.661,42**	**0,78**	**16.067,68**	**1,1613**	**18.659,70**	**0,9031**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	**0,00**		**0,00**		**0,00**	
TOTAL AH		**29.780,40**	**0,54**	**16.067,68**		**18.659,70**	**0,6266**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-8

NOMBRE	ENSANCHE UNIFAMILIAR 2

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial unifamiliar
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-5, AA-6 y AA-7
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Conjunto de urbanziaciones de vivienda unifamiliar aislada desarrolladas a lo largo de la segunda mitad del Siglo XX. Integra las urbanziaciones de San Lázaro, los Robles, las Roturas y las Eras.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	246.696,66	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	209.269,58	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	181.638,69	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,1341	m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,1546	m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	53.214,31	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	189,56	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	107.261,28	0,50	53.630,64	1,0	53.630,64	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	21.163,10	0,30	6.348,93	1,0	6.348,93	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**128.424,38**	**0,47**	**59.979,57**	**1,0000**	**59.979,57**	**0,4670**

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	0,00	7.684,67	7.684,67		
	Equipamientos	0,00	1.864,48	1.389,55	3.254,03		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	25.766,41	0,00	44.140,10	69.906,51		
	TOTAL SUC	**25.766,41**	**1.864,48**	**53.214,31**	**80.845,20**	**59.979,57**	**88,72**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-5	0,00	0,00	614,54	614,54	624,92	98,34
	AA-6	0,00	0,00	1.098,58	1.098,58	2.896,44	37,93
	AA-7	0,00	0,00	4.897,27	4.897,27	11.770,44	41,61
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**6.610,39**	**6.610,39**	**15.291,80**	**43,23**
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**25.766,41**	**1.864,48**	**59.824,70**	**87.455,59**	**75.271,37**	**79,48**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	128.424,38					
	Redes Públicas	80.845,20					
	TOTAL SUC	209.269,58	0,29	59.979,57			0,2866
	TOTAL sin RG ni RS	**181.638,69**	**0,33**	**59.979,57**	**1,0000**	**59.979,57**	**0,3302**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-5	1.892,54	0,33	624,92	1,0000	624,92	0,3302
	AA-6	7.017,42	0,41	2.896,44	0,8000	2.317,15	0,3302
	AA-7	28.517,12	0,41	11.770,44	0,8000	9.416,35	0,3302
	TOTAL SUNC	**37.427,08**	**0,41**	**15.291,80**	**0,8082**	**12.358,42**	**0,3302**
TOTAL AH		**246.696,66**	**0,31**	**75.271,37**		**72.337,99**	**0,2932**

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-9

NOMBRE	EL MESÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial unifamiliar
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-8
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
Enclave aislado situado al sur del núcleo, en el triángulo delimitado por la Carretera N-I, la Cañada Real de San Lázaro y el Pinar del Mesón. La totalidad del área homogénea se clasifica como suelo urbano no consolidado, constituyendo el ámbito de actuación AA-8.	

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	38.419,06	m²s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	0,00	m²s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSSS	0,00	m²s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00	m²c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL		m²c/m²s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO		m²c/m²s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	0,00	m²s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	0,00	m²s/100 m²c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Edificabilidad neta m²cuc/m²s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		**0,00**		**0,00**		**0,00**	

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m²s	Redes Generales m²s	Redes Locales m²s	Total Redes Públicas m²s	Superficie construible AH m²c	Estándar R. Locales Mín = 30 m²s/100 m²c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Equipamientos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viario	0,00	0,00	0,00	0,00		
	TOTAL SUC	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-8	0,00	0,00	17.161,45	17.161,45	12.806,35	134,01
	TOTAL SUNC	**0,00**	**0,00**	**17.161,45**	**17.161,45**	**12.806,35**	**134,01**
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		**0,00**	**0,00**	**17.161,45**	**17.161,45**	**12.806,35**	**134,01**

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m²s	Edificabilidad m²c/m²s	Superficie construible m²c	Coeficiente Homogeneización	Edificabilidad m²c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m²cuc/m²s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	0,00					
	Redes Públicas	0,00					
	TOTAL SUC	0,00		0,00			
	TOTAL sin RG ni RS	**0,00**		**0,00**		**0,00**	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-8	38.419,06	0,33	12.806,35	0,9900	12.678,29	0,3300
	TOTAL SUNC	**38.419,06**	**0,33**	**12.806,35**	**0,9900**	**12.678,29**	**0,3300**
TOTAL AH		**38.419,06**	**0,33**	**12.806,35**		**12.678,29**	**0,3300**

1.2 ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

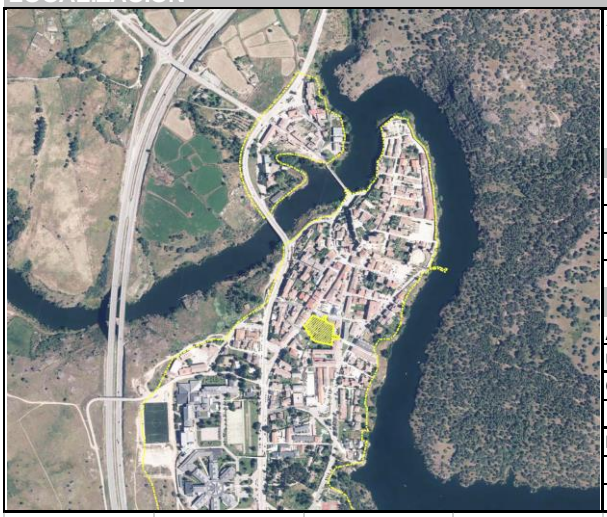
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-1

NOMBRE	PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito que ocupa los suelos interiores a la manzana delimitada por las Calles Real, de la Tahona y Plaza de Picasso. Corresponde con la UG-5 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65833-33

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/m²s	1,4091	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	27,57	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		3.105,51				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	3.366,13
Subtotal ámbito		**3.105,51**	100,00%	s/ neto + RG int	1,0839	Media m²/viv.	144,52
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**3.105,51**	**100,00%**	s/ total actuación	1,0839	**23**	**75**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**3.105,51**	**3.366,13**	**1,0839**	**4.375,97**	**1,4091**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	100,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	3.366,13	0,00%	100,00%	1	3.366,13
	TOTAL VL		3.366,13	100,00%	100,00%		3.366,13
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**3.366,13**	**100,00%**	**100,00%**		**3.366,13**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**3.366,13**	**100,00%**		**1,3**	**4.375,97**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	504,92	1.041,20
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			380,56
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**1.009,84**	1.421,76
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	50	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**50**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-1

NOMBRE	PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R2, grado a, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El viario que entra en la manzana desde la Calle Real se dispondrá de forma que queden dos solares a ambos lados con el fin de ocultar las medianeras de edificación existentes.	
	El espacio libre público interior se resolverá como área peatonal, permitiéndose únicamente tráfico rodado restringido para acceso a las parcelas y carga y descarga.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AA-1

NOMBRE PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA — OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R2a	M1	337,48					
	M2	1.346,27					
TOTAL R2a			1.683,75	2,00	3.366,13	1,30	4.375,97
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**1.683,75**		**3.366,13**		**4.375,97**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)							
EL	M3	1.041,20					
TOTAL EL			**1.041,20**	33,53%	30,93	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	380,56					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**380,56**	12,25%			
TOTAL REDES LOCALES			**1.421,76**	**45,78%**	**42,24**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres				Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos				Equipamientos		0,00	
Infraestructuras				Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		1.683,75	54,22%			Edif. Residencial m²c	3.366,13
Total Redes Locales		1.421,76	45,78%			Sup. neta Res. m²s	1.684
Total Sector Neto		**3.105,51**	100,00%			Parcela media m²s	72
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	1,08	Nº viviendas	23
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	75
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	144,52
TOTAL ACTUACIÓN		**3.105,51**		s/ total actuación	1,08	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**3.105,51**	**3.366,13**	**1,08**	**4.375,97**	**1,4091**

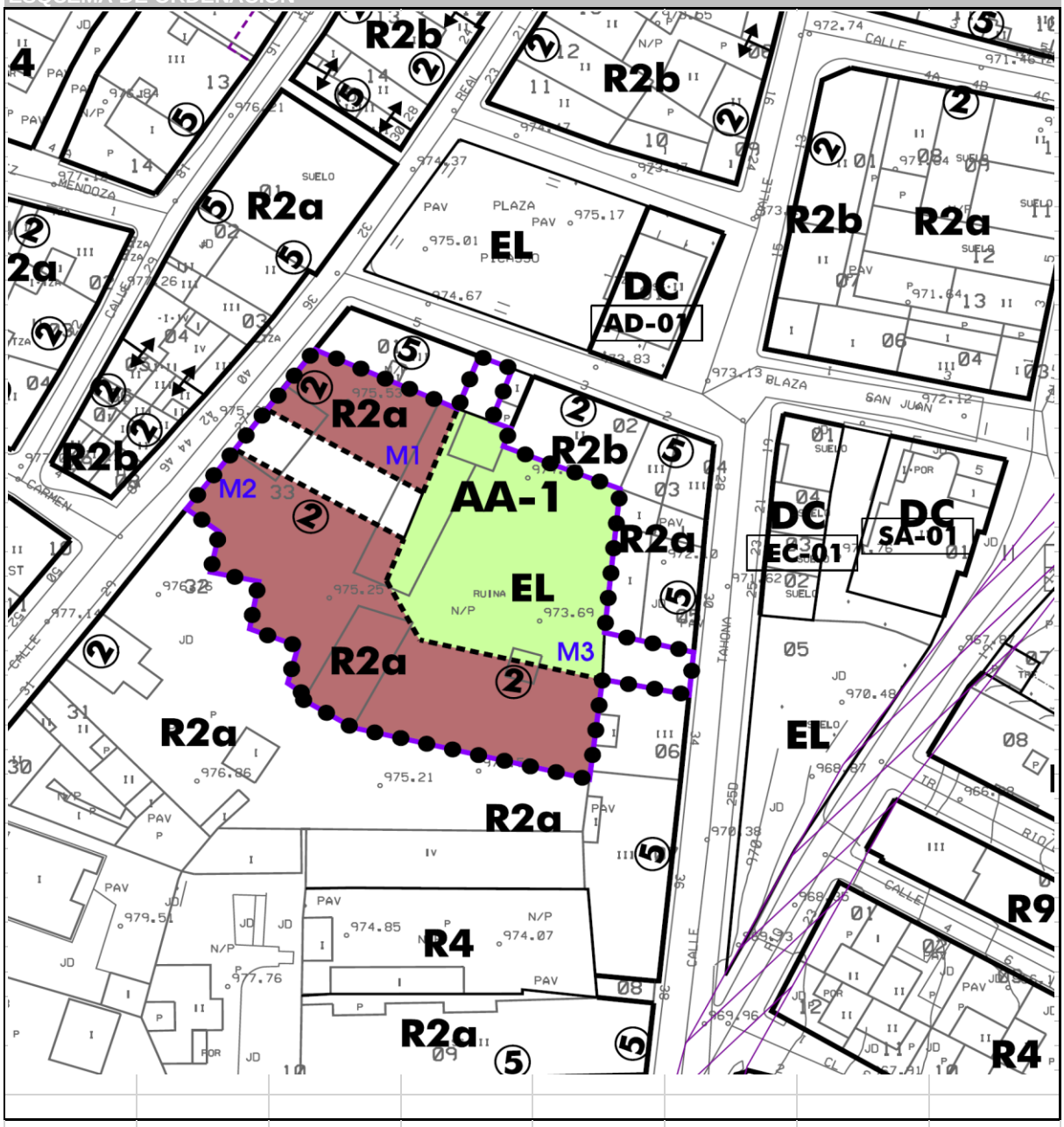
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-1

NOMBRE	PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-2

NOMBRE EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Parcelas con frente a la Calle Arroyo Verdero, pendiente de urbanizar.
Corresponde con la parte no ejecutada de la UG-1 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65880-08
65880-10

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/m²s	1,0551	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	39,48	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		1.607,96				Mínimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	1.305,05
Subtotal ámbito		**1.607,96**	100,00%	s/ neto + RG int	0,8116	Media m²/viv.	270,54
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**1.607,96**	**100,00%**	s/ total actuación	0,8116	**5**	**30**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**1.607,96**	**1.305,05**	**0,8116**	**1.696,56**	**1,0551**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	100,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.305,05	0,00%	100,00%	1	1.305,05
	TOTAL VL		1.305,05	100,00%	100,00%		1.305,05
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**1.305,05**	**100,00%**	**100,00%**		**1.305,05**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**1.305,05**	**100,00%**		**1,3**	**1.696,56**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	195,76	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			590,63
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**391,51**	590,63
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	20	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**20**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-2

NOMBRE	EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Conforme al art. 36.6-e LSCM, la cesión de redes públicas locales para espacios libres arbolados queda sustituida por la existencia de espacios libres privados arbolados en cuantía superior al mínimo establecido.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R3 definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-2

NOMBRE EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA — OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R3	M1	1.017,33					
TOTAL R3			1.017,33	1,28	1.305,05	1,00	1.305,05
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**1.017,33**		**1.305,05**		**1.305,05**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)				**Computa el espacio libre de parcela (art. 36.6-e LSCM)**			
EL				Sup. no ocupable conforme ordenanza R3		30%	
				Total E.L. privado	305,20		
				Total E.L. público	0,00		
				Total Computable	305		
TOTAL EL			**0,00**	0,00%	23,39	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	590,63					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**590,63**	36,73%			
TOTAL REDES LOCALES			**590,63**	**36,73%**	**45,26**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres		0,00		Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos		0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras		0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		1.017,33	63,27%			Edif. Residencial m²c	1.305,05
Total Redes Locales		590,63	36,73%			Sup. neta Res. m²s	1.017
Total Sector Neto		**1.607,96**	100,00%			Parcela media m²s	211
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	0,81	Nº viviendas	5
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	30
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	270,54
TOTAL ACTUACIÓN		**1.607,96**		s/ total actuación	0,81	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**1.607,96**	**1.305,05**	**0,81**	**1.305,05**	**0,8116**

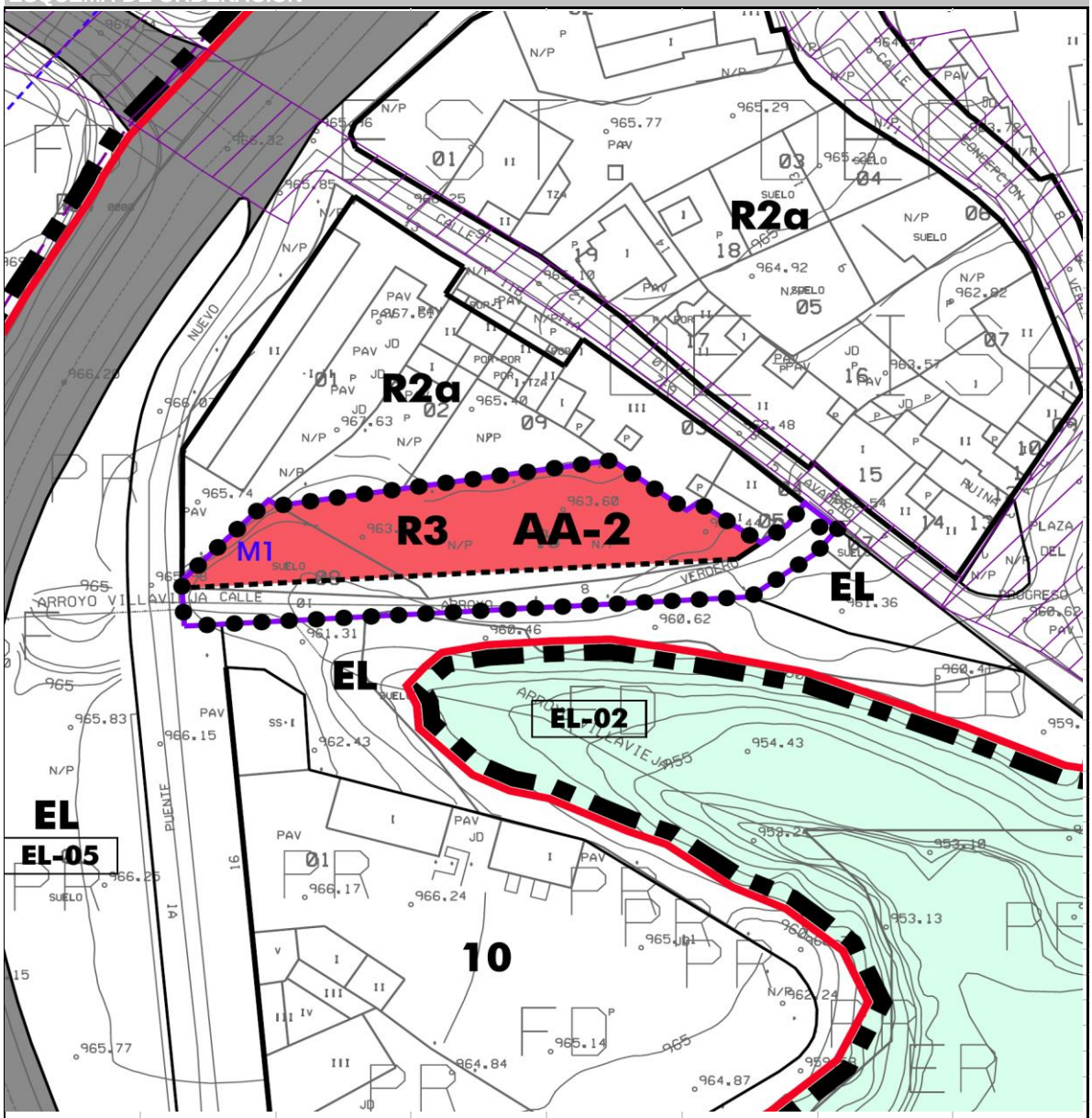
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-2

NOMBRE	EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

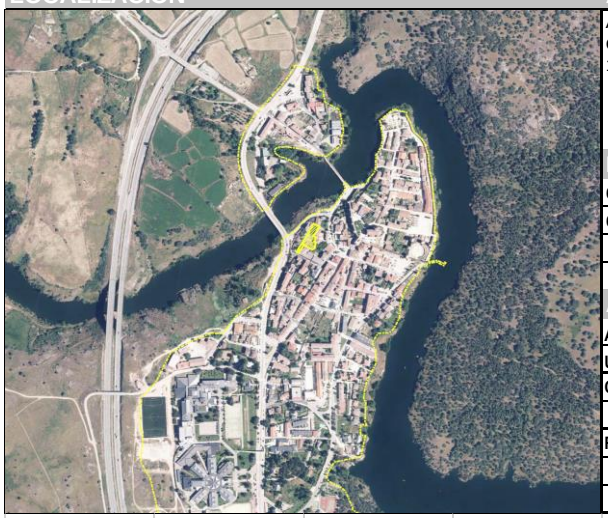
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

NOMBRE	EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito interior a la manzana delimitada por las calles Lozoya, Carretilla, Cadena y Fuente. Corresponde parcialmente con la UG-2 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

66866-12
66866-13

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/m²s	1,4091	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	27,57	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		1.254,51				Mínimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	1.359,79
Subtotal ámbito		**1.254,51**	100,00%	s/ neto + RG int	1,0839	Media m²/viv.	144,52
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**1.254,51**	**100,00%**	s/ total actuación	1,0839	**9**	**75**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**1.254,51**	**1.359,79**	**1,0839**	**1.767,73**	**1,4091**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	100,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.359,79	0,00%	100,00%	1	1.359,79
	TOTAL VL		1.359,79	100,00%	100,00%		1.359,79
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**1.359,79**	**100,00%**	**100,00%**		**1.359,79**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**1.359,79**	**100,00%**		**1,3**	**1.767,73**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	203,97	383,19
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			291,64
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**407,94**	674,83
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	20	1,5 pl./100 m²c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**20**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

NOMBRE	EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R2, grado a, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El viario y el espacio libre público previstos no darán derechos de acceso ni de vistas a las parcelas catastrales 02, 03 y 14 de la manzana 66866.	
	El viario y el espacio libre público interior se resolverán como área peatonal, permitiéndose únicamente tráfico rodado restringido para acceso a las parcelas, carga y descarga y giro de vehículos.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

NOMBRE EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R2a	M1	579,68					
TOTAL R2a			579,68	2,35	1.359,79	1,30	1.767,73
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**579,68**		**1.359,79**		**1.767,73**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)							
EL	M2	383,19					
TOTAL EL			**383,19**	30,54%	28,18	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	291,64					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**291,64**	23,25%			
TOTAL REDES LOCALES			**674,83**	**53,79%**	**49,63**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES			**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos			Equipamientos		0,00	
Infraestructuras			Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES	**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		579,68	46,21%			Edif. Residencial m²c	1.359,79
Total Redes Locales		674,83	53,79%			Sup. neta Res. m²s	580
Total Sector Neto		**1.254,51**	100,00%			Parcela media m²s	62
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	1,08	Nº viviendas	9
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	75
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	144,52
TOTAL ACTUACIÓN		**1.254,51**		s/ total actuación	1,08	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**1.254,51**	**1.359,79**	**1,08**	**1.767,73**	**1,4091**

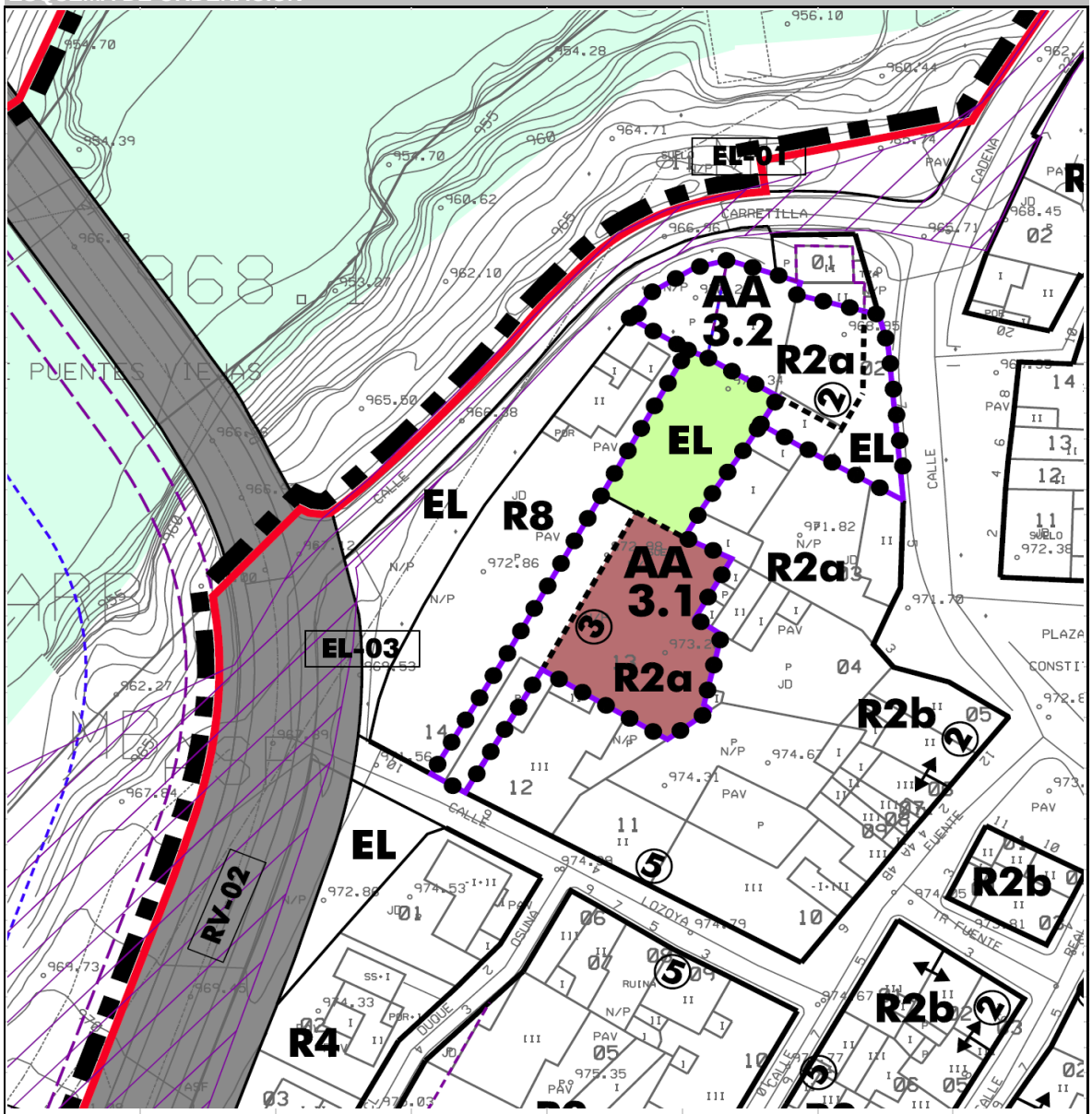
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

NOMBRE	EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.2

NOMBRE	CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito interior a la manzana delimitada por las calles Lozoya, Carretilla, Cadena y Fuente. Corresponde parcialmente con la UG-2 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

66866-02

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/m²s	1,4091	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	27,57	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		728,91				Mínimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	790,08
Subtotal ámbito		**728,91**	100,00%	s/ neto + RG int	1,0839	Media m²/viv.	144,52
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**728,91**	**100,00%**	s/ total actuación	1,0839	**5**	**75**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**728,91**	**790,08**	**1,0839**	**1.027,11**	**1,4091**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	100,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	790,08	0,00%	100,00%	1	790,08
	TOTAL VL		790,08	100,00%	100,00%		790,08
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**790,08**	**100,00%**	**100,00%**		**790,08**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**790,08**	**100,00%**		**1,3**	**1.027,11**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	118,51	237,26
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			0,00
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**237,02**	237,26
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	12	1,5 pl./100 m²c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**12**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.2

NOMBRE	CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R2, grado a, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El diseño del espacio libre público preverá la continuidad peatonal con el del ámbito colindante AA-3.1	
	En la urbanización se mantendrá el muro de piedra existente en el frente a la Calle de la Cadena, integrándose en el diseño del espacio libre previsto.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.2

NOMBRE CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA — OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R2a	M1	491,65					
TOTAL R2a			491,65	1,61	790,08	1,30	1.027,11
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**491,65**		**790,08**		**1.027,11**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)							
EL	M2	237,26					
TOTAL EL			**237,26**	32,55%	30,03	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	0,00					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**0,00**	0,00%			
TOTAL REDES LOCALES			**237,26**	**32,55%**	**30,03**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres				Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos				Equipamientos		0,00	
Infraestructuras				Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		491,65	67,45%			Edif. Residencial m²c	790,08
Total Redes Locales		237,26	32,55%			Sup. neta Res. m²s	492
Total Sector Neto		**728,91**	100,00%			Parcela media m²s	90
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	1,08	Nº viviendas	5
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	75
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	144,52
TOTAL ACTUACIÓN		**728,91**		s/ total actuación	1,08	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**728,91**	**790,08**	**1,08**	**1.027,11**	**1,4091**

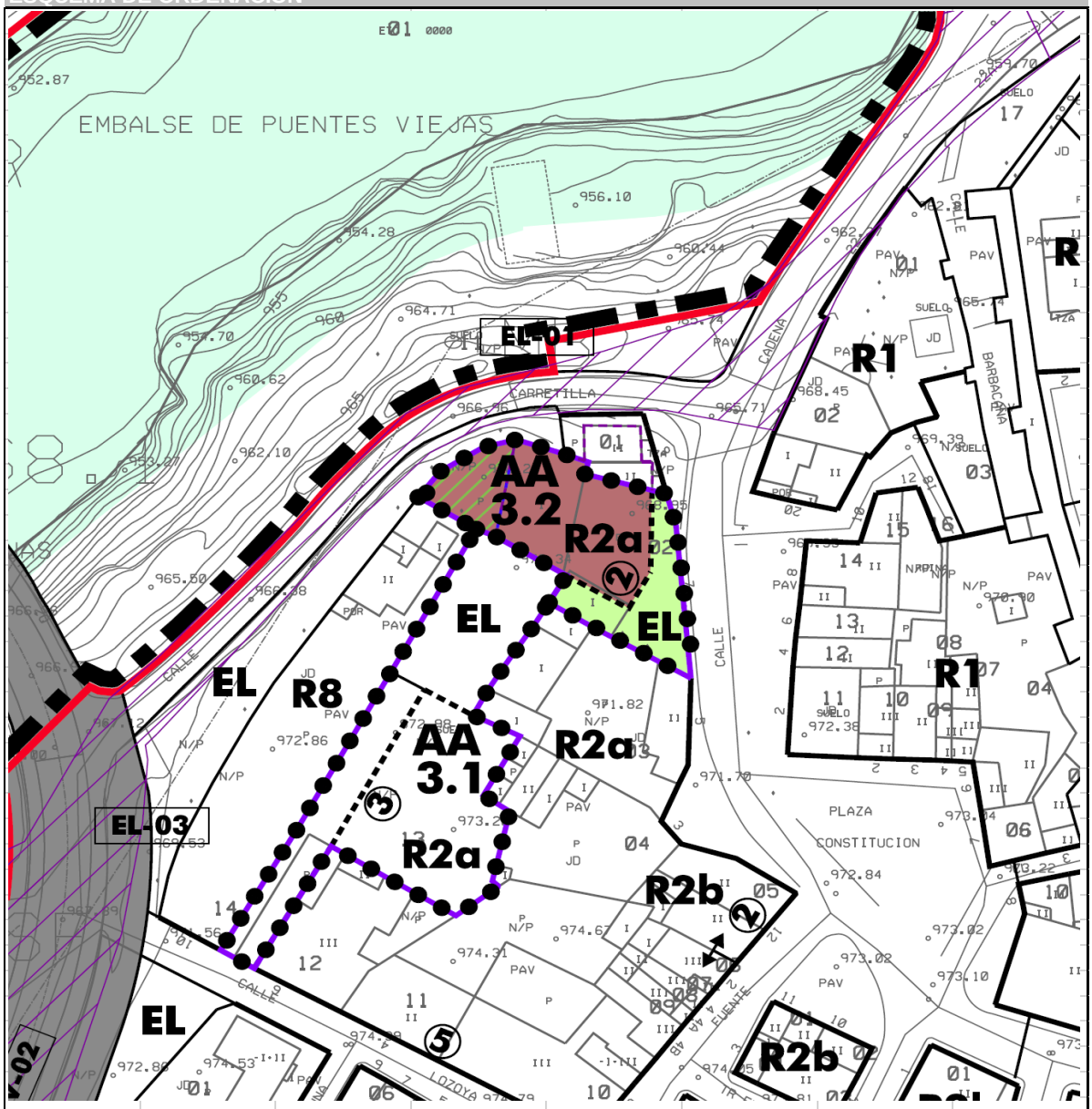
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.2

NOMBRE	CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4

NOMBRE	EL FRONTÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Calle Doctor Bernardo Barrios. Corresponde con la UG-8 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65084-05
65084-10

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-5	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/m²s	0,7635	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	39,45	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		3.125,88				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	2.386,61
Subtotal ámbito		**3.125,88**	100,00%	s/ neto + RG int	0,7635	Media m²/viv.	305,40
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**3.125,88**	**100,00%**	s/ total actuación	0,7635	**8**	**25**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**3.125,88**	**2.386,61**	**0,7635**	**2.386,61**	**0,7635**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	2.386,61	100,00%	100,00%	1	2.386,61
	TOTAL VL		2.386,61	100,00%	100,00%		2.386,61
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**2.386,61**	**100,00%**	**100,00%**		**2.386,61**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**2.386,61**	**100,00%**		**1**	**2.386,61**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	357,99	723,93
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			0,00
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**715,98**	723,93
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	36	1,5 pl./100 m²c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**36**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4

NOMBRE	EL FRONTÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R4, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La ordenación de las NNSS-90 preveía una calle de nueva apertura conectando el Paseo del Río Lozoya y la Calle del Doctor Bernardo Barrios. El fuerte desnivel existente entre ambas hace inviable esta propuesta. Por tanto, el Plan General establece una nueva ordenación pormenorizada sustituyendo la cesión de la calle por una cesión de espacio libre público, aumementando la zona verde lineal existente en el frente al Paseo del Río Lozoya.	
	La ordenación del Plan General asume los parámetros de superficies de parcela y cesión de zona verde de la Modificación Puntual de NNSS aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en 2012, si bien ajustando la edificabilidad conforme al coeficiente del Área Homogénea 5.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AA-4

NOMBRE EL FRONTÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA — OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R4	M1	2.401,95					
TOTAL R4			2.401,95	0,99	2.386,61	1,00	2.386,61
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**2.401,95**		**2.386,61**		**2.386,61**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV	M3	723,93					
TOTAL ZV			**723,93**	23,16%	30,33	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	0,00					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**0,00**	0,00%			
TOTAL REDES LOCALES			**723,93**	**23,16%**	**30,33**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES			**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos	0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras	0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES	**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo	2.401,95	76,84%			Edif. Residencial m²c	2.386,61
Total Redes Locales	723,93	23,16%			Sup. neta Res. m²s	2.402
Total Sector Neto	**3.125,88**	100,00%			Parcela media m²s	307
RRGG interiores	0,00		s/ neto + RG int	0,76	Nº viviendas	8
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	25
Total SSGG	**0,00**				m²c/viv VL	305,40
TOTAL ACTUACIÓN	**3.125,88**		s/ total actuación	0,76	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
					m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO		**3.125,88**	**2.386,61**	**0,76**	**2.386,61**	**0,7635**

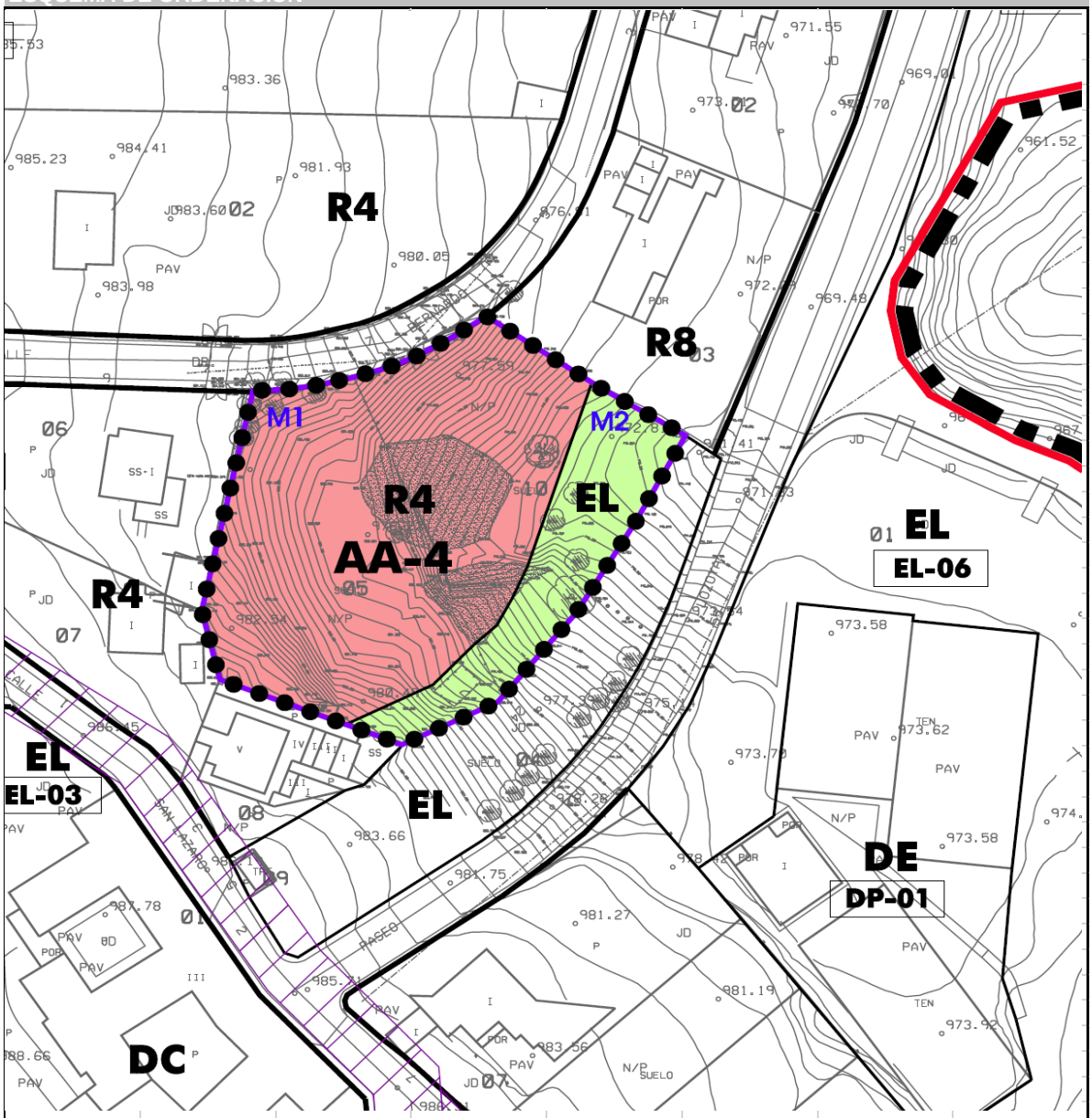
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4

NOMBRE	EL FRONTÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

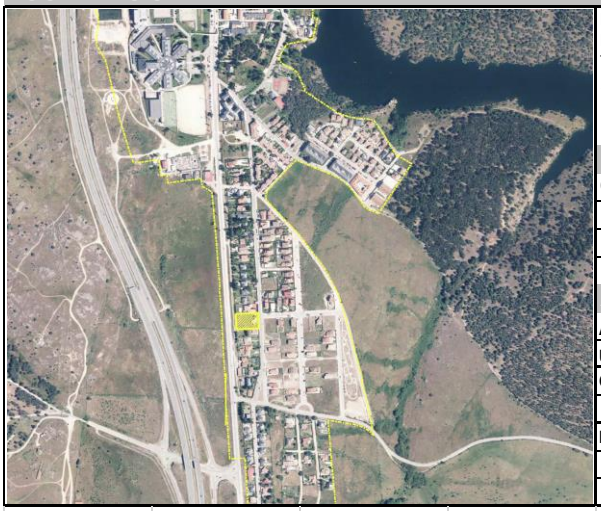
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-5

NOMBRE	AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Parcela situada entre la travesía de la N-I (Av. de Madrid) y la Calle San Lázaro, interrumpiendo lo que podría ser la prolongación de la Calle Torrelaguna hasta la N-I. Corresponde con la UG-11 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65741-16

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-8	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico	0,3302	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	151,12	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		1.892,54				Mínimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	624,92
Subtotal ámbito		**1.892,54**	100,00%	s/ neto + RG int	0,3302	Media m²/viv.	330,20
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**1.892,54**	**100,00%**	s/ total actuación	0,3302	**2**	**10**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**1.892,54**	**624,92**	**0,3302**	**624,92**	**0,3302**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	624,92	100,00%	100,00%	1	624,92
	TOTAL VL		624,92	100,00%	100,00%		624,92
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**624,92**	**100,00%**	**100,00%**		**624,92**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**624,92**	**100,00%**		**1**	**624,92**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	93,74	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			614,54
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**187,48**	614,54
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	9	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**9**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-5

NOMBRE	AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenirizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Conforme al art. 36.6-e LSCM, la cesión de redes públicas locales para espacios libres arbolados queda sustituida por la existencia de espacios libres privados arbolados en cuantía superior al mínimo establecido.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R7, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La ordenación pormenorizada dispondrá un viario perpendicular a la Calle San Lázaro, comunicando con la N-I, a modo de prolongación de la Calle Torrelaguna.	
	Para que el anterior viario pueda urbanizarse para tráfico rodado, planteando un nuevo acceso a la travesía de la N-I, el proyecto de urbanización deberá autorizarse por la Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento. En otro caso se urbanizará como viario peatonal.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-5

NOMBRE AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R7	M1	1.278,00					
TOTAL R7			1.278,00	0,49	624,92	1,00	624,92
TH							
TOTAL TH			0,00		0,00	0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**1.278,00**		**624,92**		**624,92**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)				**Computa el espacio libre de parcela (art. 36.6-e LSCM)**			
ZV				Sup. no ocupable conforme ordenanza R7		50%	
				Total E.L. privado	639,00		
				Total E.L. público	0,00		
				Total Computable	639		
TOTAL ZV			**0,00**	0,00%	102,25	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	614,54					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**614,54**	32,47%			
TOTAL REDES LOCALES			**614,54**	**32,47%**	**98,34**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres				Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos		0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras		0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		1.278,00	67,53%			Edif. Residencial m²c	624,92
Total Redes Locales		614,54	32,47%			Sup. neta Res. m²s	1.278
Total Sector Neto		**1.892,54**	100,00%			Parcela media m²s	675
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	0,33	Nº viviendas	2
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	10
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	330,20
TOTAL ACTUACIÓN		**1.892,54**		s/ total actuación	0,33	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**1.892,54**	**624,92**	**0,33**	**624,92**	**0,3302**

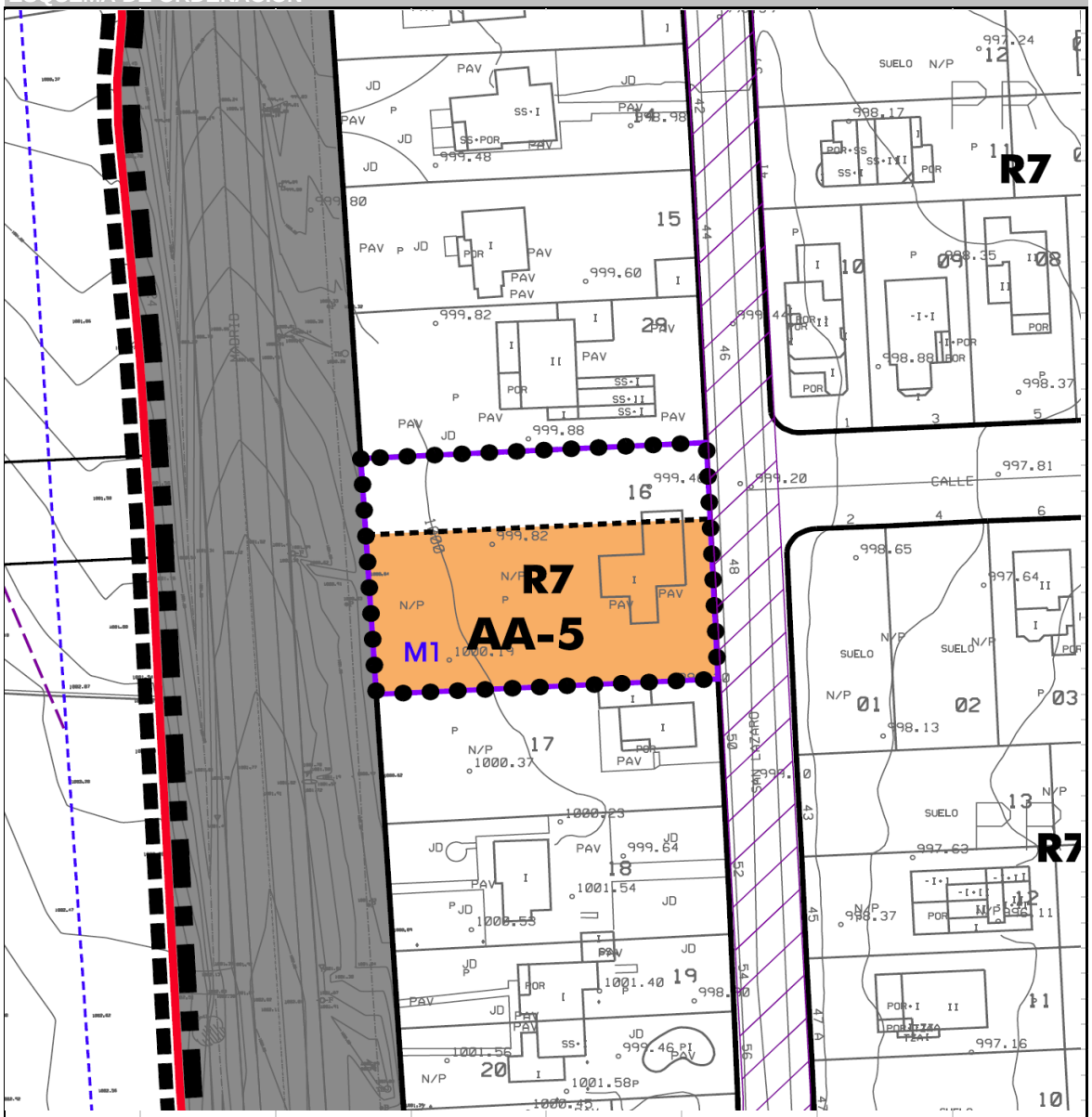
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-5

NOMBRE	AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-6

NOMBRE	LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Terrenos interiores a la manzana formada por las calles San Lázaro, Cinco Villas y Carretera de Mangirón. Coincide con la UG-13 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

66716-02
66716-23

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-8	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/ m²s	0,3302	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	151,12	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		7.017,42				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	2.896,44
Subtotal ámbito		**7.017,42**	100,00%	s/ neto + RG int	0,4128	Media m²/viv.	412,75
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**7.017,42**	**100,00%**	s/ total actuación	0,4128	**7**	**10**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**7.017,42**	**2.896,44**	**0,4128**	**2.317,15**	**0,3302**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	2.896,44	100,00%	100,00%	0,8	2.317,15
	TOTAL VL		2.896,44	100,00%	100,00%		2.317,15
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**2.896,44**	**100,00%**	**100,00%**		**2.317,15**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**2.896,44**	**100,00%**		**0,8**	**2.317,15**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	434,47	798,70
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			299,88
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**868,93**	1.098,58
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	43	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**43**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-6

NOMBRE	LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenirizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Las obras con cargo a la actuación incluirán la urbanización de los dos viarios exteriores que conectan el ámbito con las calles San Lázaro y Cinco Villas.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R7, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	En este ámbito el frente mínimo de parcela para la ordenanza R7 se reduce a 10 metros, para evitar situaciones de fuera de ordenación sobre parcelas existentes.	
	La ordenanza de espacios libres públicos permitirá la utilización de esos terrenos como acceso rodado a las parcelas, con criterios de viario de coexistencia.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El coeficiente de ponderación de la vivienda Libre Unifamiliar se reduce de c=1 a c=0,8 para compensar la desfavorecida forma y situación de las parcelas y su difícil acceso desde el viario circundante.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-6

NOMBRE LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R7	M1	2.580,40					
	M2	3.338,44					
TOTAL R7			5.918,84	0,49	2.896,44	0,80	2.317,15
TH							
TOTAL TH			0,00		0,00	0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**5.918,84**		**2.896,44**		**2.317,15**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV	M3	798,70					
TOTAL ZV			**798,70**	11,38%	27,58	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	299,88					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**299,88**	4,27%			
TOTAL REDES LOCALES			**1.098,58**	**15,66%**	**37,93**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres				Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos		0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras		0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		5.918,84	84,34%			Edif. Residencial m²c	2.896,44
Total Redes Locales		1.098,58	15,66%			Sup. neta Res. m²s	5.919
Total Sector Neto		**7.017,42**	100,00%			Parcela media m²s	843
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	0,41	Nº viviendas	7
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	10
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	412,75
TOTAL ACTUACIÓN		**7.017,42**		s/ total actuación	0,41	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**7.017,42**	**2.896,44**	**0,41**	**2.317,15**	**0,3302**

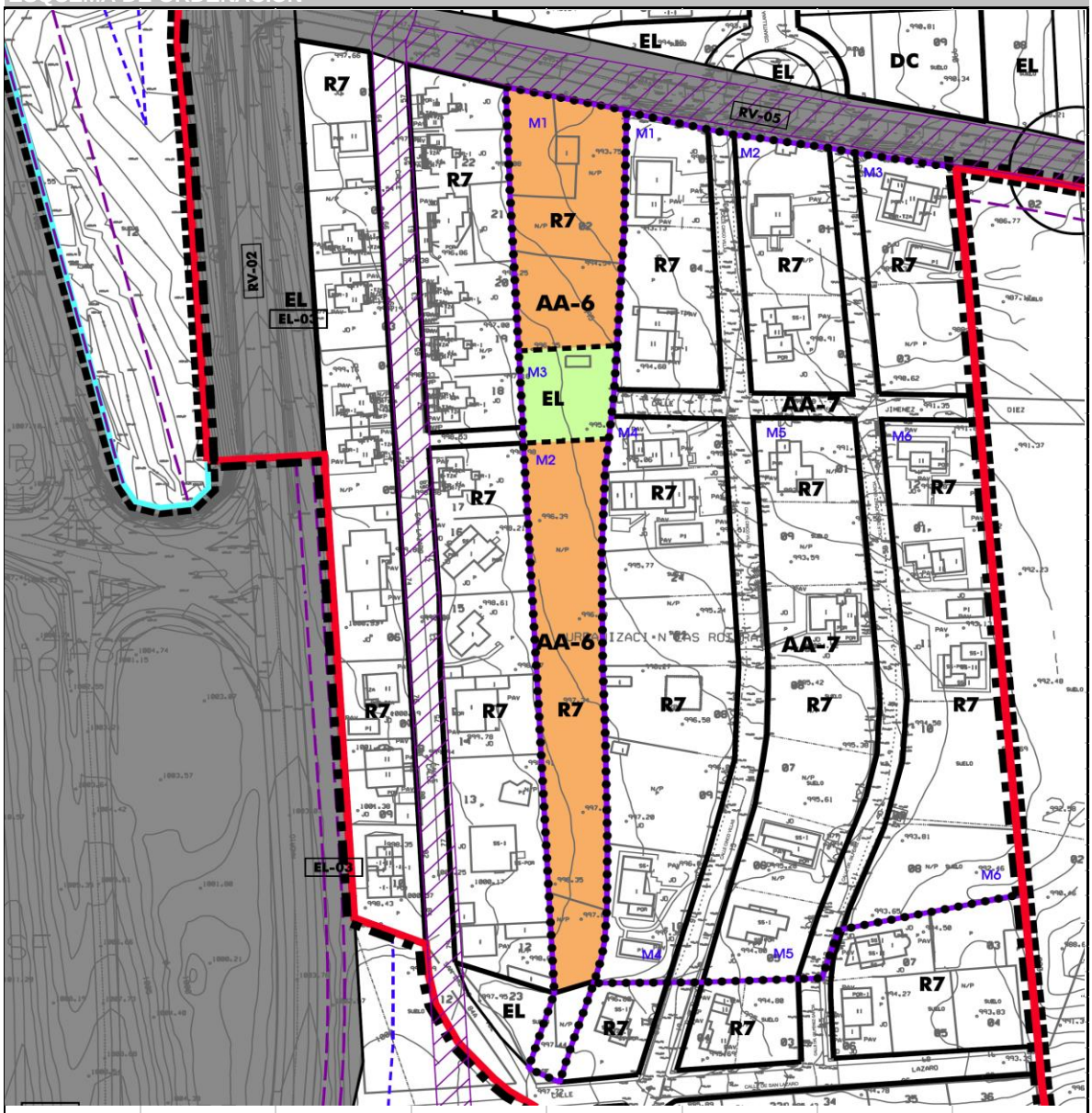
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-6

NOMBRE	LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-7

NOMBRE LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito con planeamiento pendiente de concluir la urbanización, correspondiente a terrenos inicialmente incluidos en el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas" (1965), que no se incluyeron en el posterior Proyecto de Urbanización "Los Robles" (1980). Suelo Urbano Consolidado conforme a las NNSS de1990.

PARCELAS CATASTRALES

Manzana	Parcela	Manzana	Parcela
66716	3 y 4	66716	5 a 10, y 24
66713	1 y 2	67707	1, 2 y 5 a 09
67710	1 y 3	67690	1 y 8 a 12

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-8	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico	0,3302	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	151,12	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	28.517,12				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	11.770,44
Subtotal ámbito	**28.517,12**	100,00%	s/ neto + RG int	0,4128	Media m²/viv.	412,75
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%			**Nº viv.**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR	**28.517,12**	**100,00%**	s/ total actuación	0,4128	**29**	**10**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	**0,00**				**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
					m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE		**28.517,12**	**11.770,44**	**0,4128**	**9.416,35**	**0,3302**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	11.770,44	100,00%	100,00%	0,8	9.416,35
	TOTAL VL		11.770,44	100,00%	100,00%		9.416,35
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**11.770,44**	**100,00%**	**100,00%**		**9.416,35**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**11.770,44**	**100,00%**		**0,8**	**9.416,35**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	1.765,57	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			4.897,27
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**3.531,13**	4.897,27
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	177	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**177**	**PLAZAS**	
TOTAL			**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-7

NOMBRE	LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Ámbito con planeamiento en desarrollo, pendiente de concluir su urbanización. El Plan General incorpora como planeamiento asumido la ordenación pormenorizada de las NNSS de 1990.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Actuación aislada no integrada en unidad de ejecución
	Iniciativa de gestión	Pública
	Modalidad de actuación	Actuación Aislada (art. 79.3 LSCM)
	Sistema de actuación	Obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Se asume la parcelación contenida en el Proyecto de Urbanización y Reparcelación “Las Roturas” aprobado en 1965.	
	Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que contemple las obras no ejecutadas del Proyecto "Las Roturas" de 1965.	
CONDICIONES TEMPORALES	Tratándose de una actuación municipal no se definen plazos de ejecución.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Costear la urbanización interior y conexiones exteriores del ámbito con arreglo a las cuotas que imponga el Ayuntamiento, conforme al artículo 130.3 LSCM.	
	No procede cesión al Ayuntamiento del 10% de la edificabilidad, puesto que la equidistribución ya se sustanció en ejecución del Proyecto de Reparcelación aprobado.	
	Conforme al art. 36.6-e LSCM, la cesión de redes públicas locales para espacios libres arbolados queda sustituida por la existencia de espacios libres privados arbolados en cuantía superior al mínimo establecido.	
	La recepción de la las obras de urbanziación se acompañará de la cesión de los viales del ámbito, pues no fueron inscritos a favor del Ayuntamiento tras la reparcelación de 1965.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada asume las condicones de uso de la ordenanza VA2 de las NNSS de 1990, asimilada a la nueva ordenanza R7 del Plan General.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R7, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Al amparo del artículo 31.1 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en el frente a la M-126 el Plan General establece la zona de protección en correspondencia con la zona de dominio público.	
	El diseño de la solución de acceso a los viales desde la Carretera M-126 debe ser autorizado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, como titular de la vía.	
	El coeficiente de ponderación de la vivienda Libre Unifamiliar se reduce de c=1 a c=0,8 para compensar las cargas de urbanización pendientes.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-7

NOMBRE LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R7	M1	2.305,76					
	M2	2.303,49					
	M3	2.190,12					
	M4	6.115,23					
	M5	5.497,95					
	M6	5.207,30					
TOTAL R7			23.619,85	0,50	11.770,44	0,80	9.416,35
TH							
TOTAL TH			0,00		0,00	0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**23.619,85**		**11.770,44**		**9.416,35**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)				**Computa el espacio libre de parcela (art. 36.6-e LSCM)**			
ZV				Sup. no ocupable conforme ordenanza R7		50%	
				Total E.L. privado	11.809,93		
				Total E.L. público	0,00		
				Total Computable	11.810		
TOTAL ZV			**0,00**	0,00%	100,34	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	4.897,27					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**4.897,27**	17,17%			
TOTAL REDES LOCALES			**4.897,27**	**17,17%**	**41,61**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres				Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos		0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras		0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		23.619,85	82,83%			Edif. Residencial m²c	11.770,44
Total Redes Locales		4.897,27	17,17%			Sup. neta Res. m²s	23.620
Total Sector Neto		**28.517,12**	100,00%			Parcela media m²s	828
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	0,41	Nº viviendas	29
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	10
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	412,75
TOTAL ACTUACIÓN		**28.517,12**		s/ total actuación	0,41	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**28.517,12**	**11.770,44**	**0,41**	**9.416,35**	**0,3302**

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-7

NOMBRE	LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-8

NOMBRE EL MESÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al Sur de Buitrago, en la margen derecha de la N-I. Ocupando el triángulo formado por esta carretera y la Cañada Real de San Lázaro, limitando por el sur con el Pinar del Mesón. Coincide parcialmente con la UG-15 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

67680-42	67680-40
67680-37	67680-41
67680-38	009-01
67680-39	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-9	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico	0,3300	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	---	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	134,01	m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		38.419,06				Mínimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		0,00				Edif. RES máx.	12.166,04
Subtotal ámbito		**38.419,06**	100,00%	s/ neto + RG int	0,3333	Media m²/viv.	316,67
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº viv.**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**38.419,06**	**100,00%**	s/ total actuación	0,3333	**38**	**10**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**38.419,06**	**12.806,35**	**0,3333**	**12.678,29**	**0,3300**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	12.166,04	95,00%	100,00%	1	12.166,04
	TOTAL VL		12.166,04	95,00%	100,00%		12.166,04
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**12.166,04**	**95,00%**	**100,00%**		**12.166,04**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		640,32	5,00%		0,8	512,25
TOTAL TERCIARIO			**640,32**	**5,00%**			**512,25**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**12.806,35**	**100,00%**		**0,99**	**12.678,29**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	1.920,95	6.144,68
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			11.016,77
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**3.841,91**	17.161,45
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	192	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**192**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-8

NOMBRE	EL MESÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenirizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanziación hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	La aprobación de la iniciativa está condicionada a la previa cesión al Ayuntamiento de los terrenos del Pinar del Mesón, clasifiados como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación, se establecerán conforme a las ordenanzas zonales R7 y TH, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dipondrá una franja lineal de zona verde a lo largo del lindero oriental del ámbito, en la zona de contacto con la vía pecuaria, con el objeto de respetar el arbolado existente.	
	El diseño de la solución de acceso desde la N-I se remite a un proyecto específico, integrado en el proyecto de urbanziación, debiendo ser autorizado por la Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento.	
	La edificación respetará un retranqueo interior a las parcelas, coincidente con la zona de limitación a la edificabilidad correspondiente a la N-I, situada a 25 metros de la línea blanca del arcén.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-8

NOMBRE EL MESÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R7	M1	2.844,51					
	M2	3.632,33					
	M3	3.740,07					
	M4	1.480,00					
	M5	2.877,10					
	M6	5.283,60					
TOTAL R7			19.857,61	0,61	12.166,04	1,00	12.166,04
TH	M7	1.400,00					
TOTAL TH			1.400,00	0,46	640,32	0,80	512,25
TOTAL LUCRATIVO			**21.257,61**		**12.806,35**		**12.678,29**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV	M8	525,63					
	M9	1.673,46					
	M10	732,31					
	M11	3.213,28					
TOTAL ZV			**6.144,68**	15,99%	47,98	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	11.016,77					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**11.016,77**	28,68%			
TOTAL REDES LOCALES			**17.161,45**	**44,67%**	**134,01**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES			**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres	0,00		Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos	0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras	0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES	**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		21.257,61	55,33%			Edif. Residencial m²c	12.166,04
Total Redes Locales		17.161,45	44,67%			Sup. neta Res. m²s	19.858
Total Sector Neto		**38.419,06**	100,00%			Parcela media m²s	517
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	0,33	Nº viviendas	38
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	10
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	316,67
TOTAL ACTUACIÓN		**38.419,06**		s/ total actuación	0,33	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**38.419,06**	**12.806,35**	**0,33**	**12.678,29**	**0,3300**

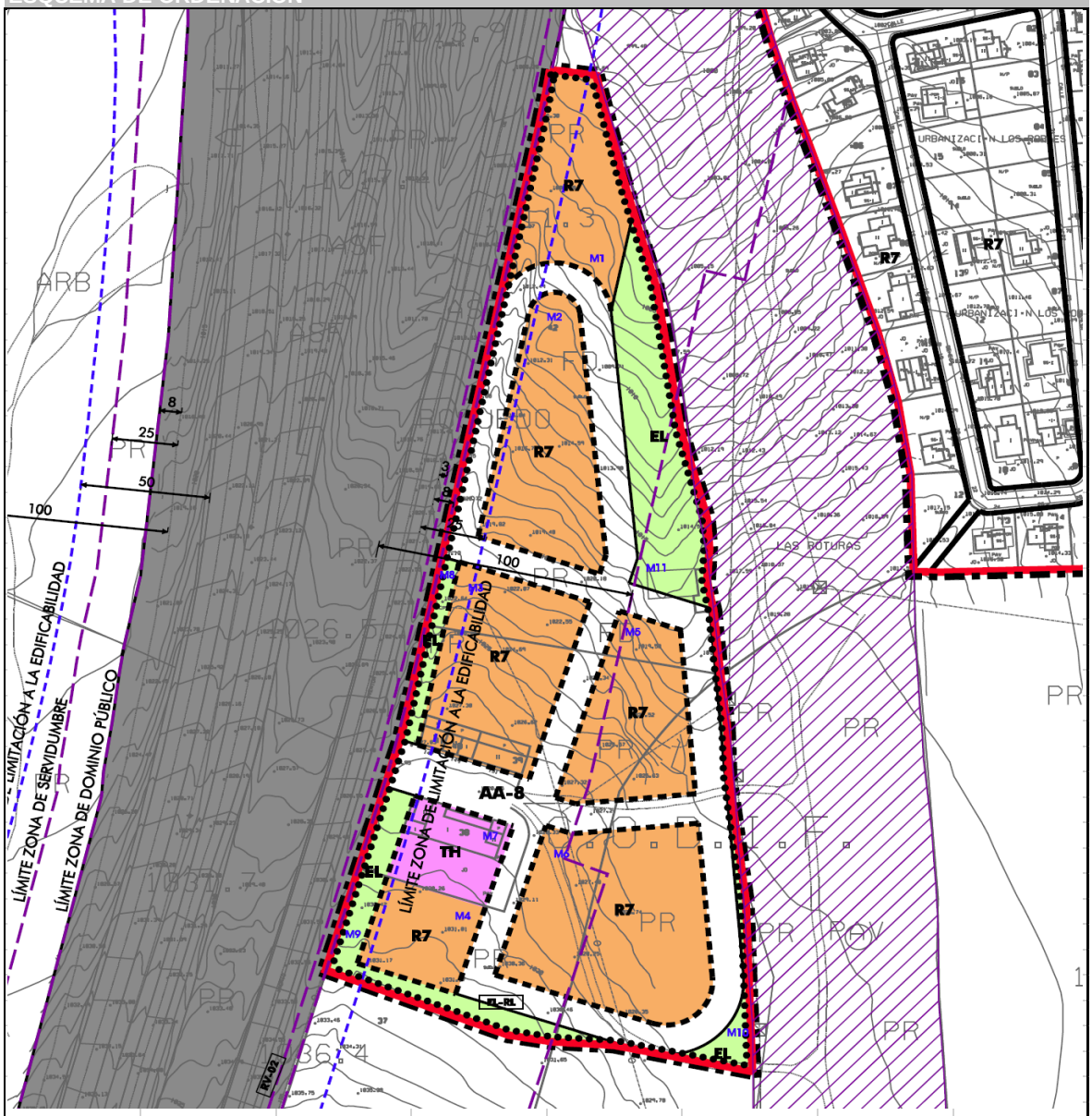
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-8

NOMBRE	EL MESÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-9

NOMBRE	PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Travesía de la Calle Playa. En las NNSS-90 figura en suelo urbano consolidado con ordenanza CJ2 y una zona verde. Se configura como actuación de reforma de la urbanización y dotación, para compensar con un incremento de edificabilidad la cesión gratuita de la zona verde prevista (epígrafes a y b del art. 7.1 TRLS-2015).

PARCELAS CATASTRALES

66823-03

66812-06

66812-07 (parcial)

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-5	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
m² contruidos del uso característico/m²s	0,7635	m²cuc/m²s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA		
Suelo Urbano Consolidado	39,45	m²s/100 m²cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado		m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	1.963,09				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.249,02
Subtotal ámbito	**1.963,09**	100,00%	s/ neto + RG int	0,6363	Media m²/viv.	254,50
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%			**Nº máx. viviendas**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR	**1.963,09**	**100,00%**	s/ total actuación	0,6363	**5**	**25**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	**0,00**				**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
					m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE		**1.963,09**	**1.249,02**	**0,6363**	**1.498,82**	**0,7635**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.249,02	100,00%	100,00%	1,2	1.498,82
	TOTAL VL		1.249,02	100,00%	100,00%		1.498,82
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**1.249,02**	**100,00%**	**100,00%**		**1.498,82**
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**0,00**	**0,00%**			**0,00**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**1.249,02**	**100,00%**		**1,2**	**1.498,82**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	187,35	689,76
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			264,45
	Total interiores	0,00	0,00%	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**374,70**	954,21
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	19	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	**TOTALES**	**19**	**PLAZAS**	
TOTAL		**0,00**	**0,00%**				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-9

NOMBRE	PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Conforme a las NNSS-90, las parcelas incluidas en el ámbito disponían de una edificabilidad de 758,22 m²c de la ordenanza CJ1, en suelo urbano consolidado. Por tanto, la cesión del 10% se calculará sobre el incremento de edificabilidad sobre esa cifra.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R3, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El coeficiente de ponderación para vivienda unifamiliar (c=1) se eleva en este ámbito a c=1,2 para ponderar el mayor valor relativo de la edificabilidad que se deriva de la privilegiada localización del ámbito, contiguo al casco y en el Paseo del Río Lozoya.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-9

NOMBRE PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIF. TOTAL (m²c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m²cuc)
R3	M1	576,49					
	M2	432,39					
TOTAL R3			1.008,88	1,24	1.249,02	1,20	1.498,82
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,20	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			**1.008,88**		**1.249,02**		**1.498,82**

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES				**ESTÁNDARES DOTACIONALES**			**MÍNIMO LSCM**
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)							
ZV	M3	689,76					
TOTAL ZV			**689,76**	35,14%	55,22	m²s / 100 m²c	15 m²s/100 m²c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)							
EQ							
TOTAL			**0,00**	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)							
SU+INF	VIARIO	264,45					
		0,00					
		0,00					
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			**264,45**	13,47%			
TOTAL REDES LOCALES			**954,21**	**48,61%**	**76,40**	**m²s / 100 m²c**	**30 m²s/100 m²c**

REDES GENERALES INTERIORES				**REDES GENERALES ADSCRITAS**			
Z.V. y espacios libres				Z.V. y espacios libres		0,00	
Equipamientos		0,00		Equipamientos		0,00	
Infraestructuras		0,00		Infraestructuras		0,00	
TOTAL RG INTERIORES			0,00	**TOTAL RG ADSCRITAS**			0,00
TOTAL REDES GENERALES		**0,00**		**0,00**	**m²s / 100 m²c**	**Mínimo LSCM**	**0**

PARÁMETROS TOTALES

		Superficie		**m² edif.**	**m²/m²**	**VIVIENDAS**	
Total Lucrativo		1.008,88	51,39%			Edif. Residencial m²c	1.249,02
Total Redes Locales		954,21	48,61%			Sup. neta Res. m²s	1.009
Total Sector Neto		**1.963,09**	100,00%			Parcela media m²s	206
RRGG interiores		0,00		s/ neto + RG int	0,64	Nº viviendas	5
RRGG adscritas		0,00				Densidad viv/ha	25
Total SSGG		**0,00**				m²c/viv VL	254,50
TOTAL ACTUACIÓN		**1.963,09**		s/ total actuación	0,64	m²/viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES						**EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
COMPUTABLE AP. MEDIO			**1.963,09**	**1.249,02**	**0,64**	**1.498,82**	**0,7635**

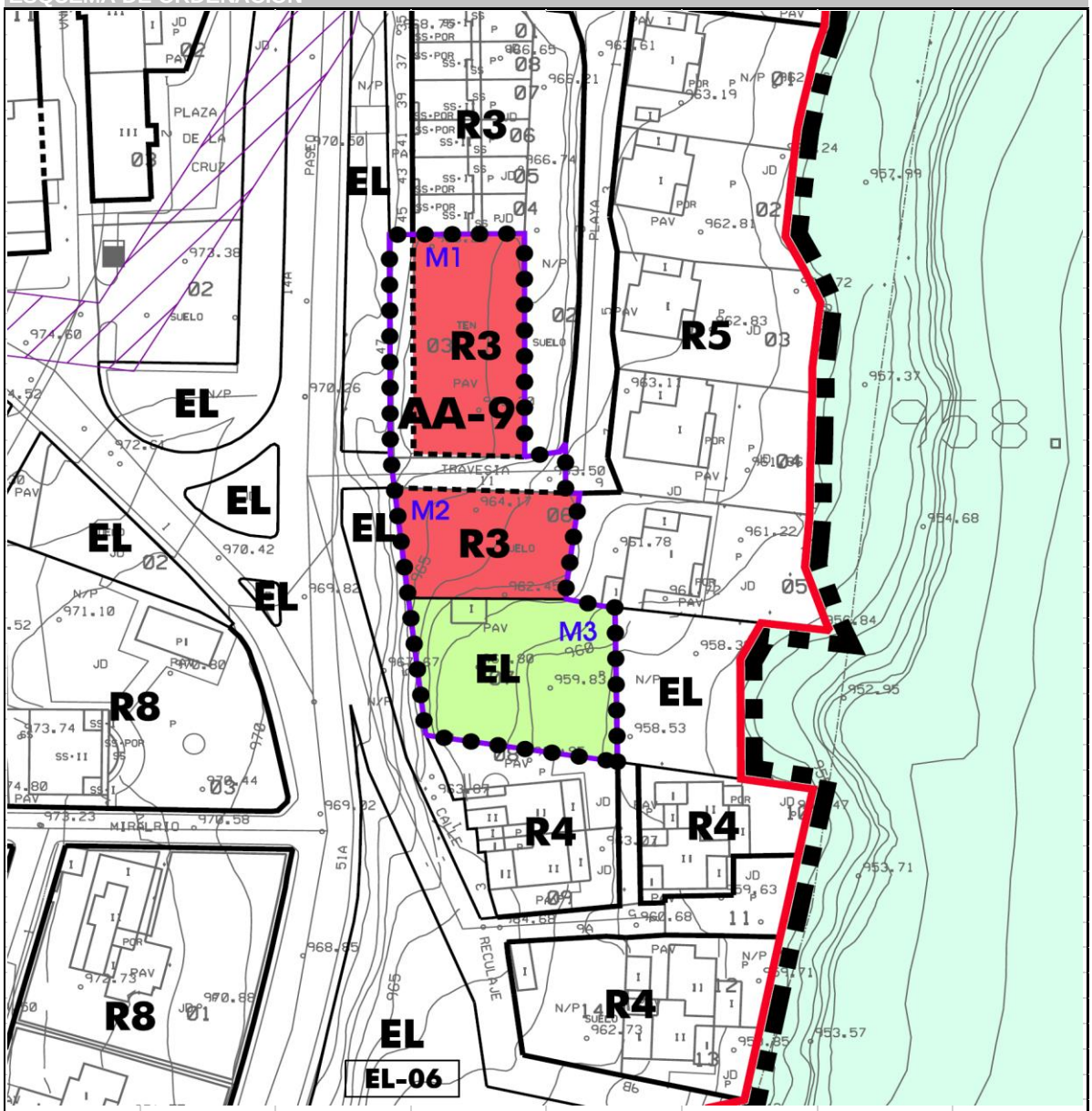
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-9

NOMBRE	PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

2. DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — S1

NOMBRE MIRAMONTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE — OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Localizado en la zona Suroeste del núcleo urbano, en terrenos situados entre la autovía A-1 y la antigua carretera nacional N-I.
Se corresponde con el sector de suelo apto para urbanizar SAU-2 de las NNSS-90.

PARCELAS CATASTRALES

62800-01 (parcial)	64786-16
64786-01	64786-15
64786-13	64786-11
64786-14	64786-12

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO		
m² contruibles de uso característico / m²s	0,2400	m²cuc/m²s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL		
m² construibles de cualquier uso / m²s	0,2459	m²c/100 m²s

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		71.777,45				Minimo VP	3.834,54
Total Redes Generales Interiores		10.737,85				Edif. RES máx.	12.781,80
Subtotal ámbito		**82.515,30**	100,00%	s/ neto + RG int	0,2459	Media m²/viv.	154,90
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº viv.**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**82.515,30**	**100,00%**	s/ total actuación	0,2459	**83**	**10**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**APROVECHAMIENTO UNITARIO**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**82.515,30**	**20.288,57**	**0,2459**	**19.803,67**	**0,2400**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	1.917,27	9,45%	15,00%	0,8	1.533,82
	VPPL	Precio limitado	1.917,27	9,45%	15,00%	1	1.917,27
	VPP		3.834,54	18,90%	30,00%		3.451,09
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	2.840,40	14,00%	22,22%	1,3	3.692,52
	Unifamiliar	VLU	6.106,86	30,10%	47,78%	1	6.106,86
	TOTAL VL		8.947,26	44,10%	70,00%		9.799,38
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**12.781,80**	**63,00%**	**100,00%**		**13.250,46**
TERCIARIO	Comercio y servicios		3.043,29	15,00%		0,9	2.738,96
	Empresarial-oficinas		2.434,63	12,00%		0,9	2.191,17
	Hospedaje		2.028,86	10,00%		0,8	1.623,09
TOTAL TERCIARIO			**7.506,77**	**37,00%**			**6.553,21**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**20.288,57**	**100,00%**		**0,9761**	**19.803,67**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m²s/100 m²c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	3.043,29	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	10.737,85		INFRAESTRUCT.			82.515,30
	Total interiores	10.737,85	52,93	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**6.086,57**	82.515,30
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	304	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00	**TOTALES**	**304**	**PLAZAS**	
TOTAL		**10.737,85**	**52,93**				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			S1
NOMBRE	MIRAMONTES		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE			**OE-2**
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.		
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.	
	Iniciativa de gestión	Privada	
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)	
	Sistema de actuación	Compensación	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial		
	Proyecto de compensación		
	Proyecto de reparcelación		
	Proyecto de urbanización		
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).		
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.		
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.		
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.		
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.		
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).		
OTRAS DETERMINACIONES			
RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.		
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.	
		Agropecuario en todas su categorías	
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.		
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.		
	La altura máxima de edificación en todas las zonas será de 3 plantas y 9 metros a línea de cumbrera, con el objeto de no perturbar las vistas del núcleo desde la autovía A-1.		
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dispondrá un acceso principal desde la N-I en el cruce con la M-126, con posibilidad de rotonda si se autoriza por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.		
	Desde el acceso anterior se dispondrá un eje estructurante hacia el norte, que busque continuidad con la Calle Miramontes hacia la trasera del Colegio Gredos San Diego, dejando a su derecha el lindero oeste del tanatorio.		
	La edificación respetará un retranqueo interior a las parcelas, coincidente con las zonas de limitación a la edificabilidad de la A-1 y la N-I, situadas respectivamente a 50 y 25 metros de la línea blanca del arcén.		
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.		
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.		

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S2

NOMBRE	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE — OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Configura el remate oriental de las Urbanizaciones de vivienda unifamilair situadas al sur de la Carretera de Mangirón. Incluye los terrenos de la UG-12 de las NNSS-1990.

PARCELAS CATASTRALES

67710-02
67690-02
008-04

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO		
m² contruibles de uso característico / m²s	0,2400	m²cuc/m²s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL		
m² construibles de cualquier uso / m²s	0,2437	m²c/100 m²s

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		52.206,28				Mínimo VP	3.705,51
Total Redes Generales Interiores		4.119,75				Edif. RES máx.	12.351,70
Subtotal ámbito		**56.326,03**	100,00%	s/ neto + RG int	0,2437	Media m²/viv.	219,29
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº viv.**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**56.326,03**	**100,00%**	s/ total actuación	0,2437	**56**	**10**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**APROVECHAMIENTO UNITARIO**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**56.326,03**	**13.724,11**	**0,2437**	**13.518,25**	**0,2400**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	3.705,51	27,00%	30,00%	1	3.705,51
	VPP		3.705,51	27,00%	30,00%		3.705,51
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	8.646,19	63,00%	70,00%	1	8.646,19
	TOTAL VL		8.646,19	63,00%	70,00%		8.646,19
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**12.351,70**	**90,00%**	**100,00%**		**12.351,70**
TERCIARIO	Comercio y servicios		686,21	5,00%		0,9	617,58
	Empresarial-oficinas		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Hospedaje		686,21	5,00%		0,8	548,96
TOTAL TERCIARIO			**1.372,41**	**10,00%**			**1.166,55**
INDUSTRIAL		**IND**	**0,00**	**0,00%**		**0,7**	**0,00**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**13.724,11**	**100,00%**		**0,985**	**13.518,25**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m²s/100 m²c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	2.058,62	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	4.119,75		INFRAESTRUCT.			56.326,03
	Total interiores	4.119,75	30,02	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**4.117,23**	56.326,03
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	206	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00	**TOTALES**	**206**	**PLAZAS**	
TOTAL		**4.119,75**	**30,02**				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		S2
NOMBRE	AMPLIACIÓN LAS ROTURAS	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución de del ámbito AA-7 de SUNC.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dipondrá un acceso principal desde la M-126 alineado con la c/ Manzanares el Real, con posibilidad de disposición de rotonda si se autoriza por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	Desde el acceso anterior se dispondrá un eje estructurante hacia el sur, que recibirá desde el oeste la prolongación de los viarios de la colindante urbanización Las Roturas.	
	Se dispondrán las redes locales de zonas verdes coincidiendo con las masas arbóreras existentes.	
	La edificación deberá retranquearse en el frente a la M-126, dejando libre la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley 3/1991, de carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S3

NOMBRE	INDUSTRIAL MATADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE — OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Terrenos municipales situados al sur del núcleo urbano, donde se ubica en la actualidad el Matadero de Buiitrago. Pertenecen al Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramaría" y están dentro del sector SAU-3 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

63595-01
63595-02
64595-01 (parcial)

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO		
m² contruibles de uso característico / m²s	0,2400	m²cuc/m²s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL		
m² construibles de cualquier uso / m²s	0,3243	m²c/100 m²s

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		23.789,34				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		7.063,66				Edif. RES máx.	0,00
Subtotal ámbito		**30.853,00**	100,00%	s/ neto + RG int	0,3243	Media m²/viv.	#¡DIV/0!
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº viv.**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**30.853,00**	**100,00%**	s/ total actuación	0,3243	**0**	**0**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**APROVECHAMIENTO UNITARIO**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**30.853,00**	**10.006,38**	**0,3243**	**7.404,72**	**0,2400**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%		0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%		1	0,00
	VPP		0,00	0,00%			0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%		1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%		1	0,00
	TOTAL VL		0,00	0,00%			0,00
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**0,00**	**0,00%**			**0,00**
TERCIARIO	Comercio y servicios		1.000,64	10,00%		0,9	900,57
	Empresarial-oficinas		1.000,64	10,00%		0,9	900,57
	Hospedaje		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			**2.001,28**	**20,00%**			**1.801,15**
INDUSTRIAL		**IND**	**8.005,10**	**80,00%**		**0,7**	**5.603,57**
DOTACIONAL PRIVADO		**DP**	**0,00**	**0,00%**		**0,8**	**0,00**
TOTALES			**10.006,38**	**100,00%**		**0,74**	**7.404,72**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m²s/100 m²c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	1.500,96	0,00
	EQUIPAMIENTOS	7.063,66		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			30.853,00
	Total interiores	7.063,66	70,59	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**3.001,91**	30.853,00
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	150	1,5	pl./100 m²c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00	**TOTALES**	**150**	**PLAZAS**	
TOTAL		**7.063,66**	**70,59**				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — S3

NOMBRE	INDUSTRIAL MATADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE — OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Conforme al artículo 50.1-a LSCM, la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Especial, con el fin de regularizar y ampliar el Matadero Municipal; estableciendo también una pequeña área de actividad productiva en su entorno, también sobre terrenos municipales.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Ejecución de Plan Especial, no integrada en unidad de ejecución (art. 98.2-a LSCM).
	Iniciativa de gestión	Pública: Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya
	Modalidad de actuación	Actuación Aislada (art. 79.3-a LSCM)
	Sistema de actuación	Gestión pública directa.
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Especial	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Para la aprobación del Plan Especial será requisito previo la desafectación de los terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública "Dehesa de Caramaría", y la formalización de su permuta por los terrenos del colindante "Pinar del Mesón".	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Residencial en todas sus categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La ordenación pormenorizada contemplará un agran parcela para el matadero Municipal existente y su posible ampliación, ocupando el resto del suelo lucrativo con parcelas de uso industrial.	
	El diseño de la solución de acceso desde la N-I se remite a un proyecto específico, integrado en el proyecto de urbanización, debiendo ser autorizado por la Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento.	
	La edificación respetará un retranqueo interior a las parcelas, coincidente con la zona de limitación a la edificabilidad correspondiente a la N-I, situada a 25 metros de la línea blanca del arcén.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S4

NOMBRE	TELEFÓNICA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Situado al nordeste del municipio, en el paraje "El Bosque", con frente a la M-137. Pertenecen a una finca propiedad de Compañía Telefónica de España SAU, ocupada en la actualidad por antenas e instalaciones de telecomunicaciones obsoletas y edificios auxiliares en desuso. Se pretende crear un campus formativo con un área de actividad productiva y tecnológica. Suelos calificados como sistema general de "Equipamiento Singular " en las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

FINCA RÚSTICA	REFERENCIA CATASTRAL
Finca nº 23 del polígono 4.	28027A00400023
Finca nº 3 del polígono 5.	28027A00500003
Diseminado "DS BOSQUE EL 3"	000400100VL43H

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL	DOTACIONAL		
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO			
m² contruibles de uso característico / m²s		0,2400	m²cuc/m²s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL			
m² construibles de cualquier uso / m²s		0,2963	m²c/100 m²s

PARÁMETROS TOTALES

		SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m²c)	Coef. edificabilidad m²c/m²s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales		133.001,98				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores		28.275,40				Edif. RES máx.	0,00
Subtotal ámbito		**161.277,38**	100,00%	s/ neto + RG int	0,2963	Media m²/viv.	
Total Redes Exteriores Adscritas		0,00	0,00%			**Nº viv.**	**Viv./Ha.**
TOTAL SECTOR		**161.277,38**	**100,00%**	s/ total actuación	0,2963	**0**	**0**
REDES PÚBLICAS EXISTENTES		**0,00**				**APROVECHAMIENTO UNITARIO**	
						m²cuc	**m²cuc/m²s**
SUPERFICIE COMPUTABLE			**161.277,38**	**47.785,89**	**0,2963**	**38.706,57**	**0,2400**

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m²c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m²cuc/m²s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%		0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%		1	0,00
	VPP		0,00	0,00%			0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%		1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%		1	0,00
	TOTAL VL		0,00	0,00%			0,00
TOTAL RESIDENCIAL		**RES**	**0,00**	**0,00%**			**0,00**
TERCIARIO	Empresarial comercial		7.167,88	15,00%		0,9	6.451,10
	Empresarial oficinas		4.778,59	10,00%		0,9	4.300,73
	Hotel residencia		4.778,59	10,00%		0,8	3.822,87
TOTAL TERCIARIO			**16.725,06**	**35,00%**			**14.574,70**
PRODUCTIVO TECNOLÓGICO			**7.167,88**	**15,00%**		**0,7**	**5.017,52**
DOCENCIA E INVESTIGACIÓN			**23.892,95**	**50,00%**		**0,8**	**19.114,36**
TOTALES			**47.785,89**	**100,00%**		**0,81**	**38.706,57**

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m²s/100 m²c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	28.275,40		ZV y EL	>15 m²s/100 m²c	7.167,88	
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			
	Total interiores	28.275,40	59,17	**TOTAL**	**30 m²s/100 m²c**	**14.335,77**	
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		**PLAZAS APARCAMIENTO**			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	717	1,5 pl./100 m²c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00	**TOTALES**	**717**	**PLAZAS**	
TOTAL		**28.275,40**	**59,17**				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — S4

NOMBRE	TELEFÓNICA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE — OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Residencial en todas sus categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dipondrá una franja lineal de sistema general de zona verde, con 30 metros de ancho mínimo, a lo largo del lindero suroeste del sector; a modo de zona de protección en el contacto con el Suelo No Urbanizable de Protección de Hábitats (6220 y 6310).	
	Se dipondrá un único acceso desde la M-137, con diseño que debe ser autorizado por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	La edificación deberá retranquearse en el frente a la M-137, dejando libre la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley 3/1991, de carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	



AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.4

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA SOBRE PATRIMONIO CULTURAL

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN
DEL AVANCE
JUNIO 2018

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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

JUNIO 2018

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN. 1

1. NORMATIVA DE CATÁLOGO..... 3
1.1 MARCO LEGAL. 3
1.1.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA. 3
1.1.2 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN 4
1.1.3 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN 5
1.1.4 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN 6
1.2 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN: ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN. 7
1.2.1 SISTEMA ESTRUCTURAL. 7
1.2.2 ORGANIZACIÓN INTERNA. 7
1.2.3 FACHADAS. 7
1.2.4 ELEMENTOS SINGULARES. 7
1.2.5 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO. 7
1.3 PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID SEGÚN LA LEY 3/2013 DE 18 DE JUNIO DE 2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 8
1.4 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS. 8
1.4.1 GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL (I) 9
1.4.2 GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (E) 10
1.4.3 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (A). 10
1.4.4 REGULACIÓN DE LOS ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 14
1.4.5 RESUMEN DE LAS INTERVENCIONES POSIBLES SEGÚN EL NIVEL DE PROTECCIÓN. 15
1.4.6 ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS. 16
1.5 PROTECCIÓN DE PARCELAS. 16
1.5.1 NIVEL 1º. PROTECCIÓN GLOBAL (G). 16
1.5.2 NIVEL 2º. PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10). 17
1.6 PROTECCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES. 18
1.6.1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS. 18
1.6.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS. 18
1.7 PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL ÁMBITO DECLARADO B.I.C. 19
1.8 CONDICIONES ESTÉTICAS. 19

2. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 23
2.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO. 23
2.1.1 CONJUNTO HISTÓRICO 23
2.1.2 EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS. 23
2.1.3 ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS. 25
2.2 CONJUNTO HISTÓRICO 27
CONJUNTO HISTÓRICO CASCO ANTIGUO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA 29
2.3 FICHAS DE CATÁLOGO DE LOS ELEMENTOS EXTERIORES AL CONJUNTO HISTÓRICO 33
2.5 FICHAS DE CATÁLOGO DE LOS ELEMENTOS INTERIORES AL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC 131
2.6 FICHAS DE CATÁLOGO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS 359

3. ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN..... 377

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene el Catálogo de Protección del Plan General de Buitrago del Lozoya y su Normativa de Catálogo.

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

El presente Plan General, a través de su Normativa, Ordenanzas, Catálogo de Protección y Normativa de Catálogo, establece sobre el ámbito del BIC y sus entornos de protección las determinaciones que garantizan el eficaz cumplimiento de las medidas de protección, ordenación, reforma interior y mejora previstas en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, conforme al artículo 26-1 de dicha ley, el presente Plan General establece simultáneamente la protección del conjunto y su ordenación pormenorizada, siendo innecesaria la posterior formulación de un Plan Especial de Protección.

El documento se compone de tres grandes capítulos:

I. La Normativa de Protección de edificios y otros elementos, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.

   A. Criterios de catalogación.

   B. Protección de parcelas y protección de elementos.

   C. Protección de espacios públicos o conjuntos urbanos.

II. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:

   A. Parcelas, edificios y otros elementos construidos, descritos en una colección de fichas individualizadas.

   B. Espacios públicos afectados por algún tipo de protección, detallando el grado y nivel de protección que se establece.

El Documento se completa con los correspondientes Planos de Ordenación, en los que se señalan las condiciones de intervención y los elementos afectados.

El trabajo ha sido realizado por el estudio de arquitectura y urbanismo Rueda y Vega Asociados, S.L, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Redacción:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Laura Reca González, Arquitecto.

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

Se incorpora al presente documento el Catálogo de bienes Protegidos elaborado por la DGPC de la Comunidad de Madrid.

Madrid, junio de 2018.

Fdo: Jesús Mª Rueda Colinas. Arquitecto.

1. NORMATIVA DE CATÁLOGO.

1.1 MARCO LEGAL.

1.1.1 EL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA.

El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 95 de 23 de abril de 1993 y BOE nº 16 de 19 de enero de 1994) queda regulado por los siguientes artículos de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

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

…

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

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

b) Se procurará la conservación de las rasantes existentes.

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

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

Artículo 26.- Planes especiales de protección.

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN

1.1.2.1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

1.1.2.2 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIC

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Entornos de Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

1.1.2.3 BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
- Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

1.1.2.4 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIP

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La DGPC debe autorizar las obras e intervenciones en los Entornos de Bien de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

- Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del Entorno de Protección.

Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) la siguiente documentación:

1. Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2. Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

1.1.3 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

1.1.3.1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio

Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización, que seguirá la siguiente tramitación:

- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

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

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

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, respetando las dimensiones, sistema constructivo, mecanismos de molienda y elementos de producción.

1.1.4 BIENES SOMETIDOS AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN

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

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

Todo ello sin perjuicio de las demás autorizaciones que en caso de BIC, BIP o Yacimiento Documentado sean exigibles.

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

Se clasifican los elementos y características determinantes para la Catalogación de un edificio. Para cada edificio en particular se señalarán los elementos concretos que se consideran merecedores de esta catalogación.

1.2.1 SISTEMA ESTRUCTURAL.

Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.

1.2.2 ORGANIZACIÓN INTERNA.

Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.

1.2.3 FACHADAS.

Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.

1.2.4 ELEMENTOS SINGULARES.

Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir en las fichas algún otro:

- Portada.
- Blasones o Escudos.
- Campanas
- Alero.
- Arco.
- Patio.
- Corredor o Galería.
- Rejería y otros elementos de cerrajería.
- Carpinterías.
- Escaleras.

1.2.5 ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.

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

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

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

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

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

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

Disposición Adicional Segunda. Otros Bienes de Interés Patrimonial

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

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

Disposición Transitoria Primera. Catálogos de bienes y espacios protegidos

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

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

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

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

c) Fortificaciones de la Guerra Civil española.

1.4 PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

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

I. PROTECCIÓN INTEGRAL

II. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

III. PROTECCIÓN AMBIENTAL:

AMBIENTAL A0

AMBIENTAL A1

AMBIENTAL A2

AMBIENTAL A3 / AMBIENTAL A3*

AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

1.4.1 GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL (I)

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

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

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

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

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de la protección se extiende a la conservación de todos sus elementos, incluidas fachadas, y de las tipologías estructurales y de organización espacial cuando correspondan a sus características de origen; o posteriores cuando estén integradas en el conjunto, con eliminación obligada de los añadidos o elevaciones ajenos a las características de origen o no integradas en el conjunto arquitectónico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado. Se permite excepcionalmente la ubicación del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

III. DETERMINACIONES.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid competente en la materia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será

necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

1.4.2 GRADO DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (E)

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA

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

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El grado de protección se extiende a la conservación estructural y de fachadas, incluyendo los elementos arquitectónicos visibles al exterior, así como de aquellos elementos interiores de valor arquitectónico, o característicos de la tipología primitiva, expresamente mencionados en la ficha correspondiente del catálogo.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

III. DETERMINACIONES.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Al igual que para los elementos catalogados en grado de protección integral, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos en el grado de protección integral.

1.4.3 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (A).

I. ELEMENTOS A LOS QUE SE APLICA.

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

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

I. Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

II. Edificios que, situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

III. Espacios urbanos de calidad destacada.

II. CARÁCTER DE LA PROTECCIÓN.

El carácter de esta protección se dirige fundamentalmente al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior. En cualquier caso, se podrán señalar elementos singulares interiores, que serán objeto de conservación.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

III. DETERMINACIONES.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

1.4.3.1 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A0

I. BIENES A LOS QUE SE APLICA

Este grado de protección se aplicará a aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico en los que, por sus valores arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, sea necesario conservar aquellos elementos que los singularizan, incluyendo estructura, envolvente y configuración arquitectónica general (composición, volumetría, etc.), como salvaguarda de la identidad de la edificación, de la trama urbana y el paisaje, urbano o rural.

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

II. DETERMINACIONES

A. ASPECTOS Y ATRIBUTOS PROTEGIDOS

Se protegen, para su mantenimiento y conservación en condiciones de autenticidad e integridad, los siguientes aspectos arquitectónicos de los bienes catalogados con este grado de protección:

- Estructura general, envolvente, volumetría y ocupación. Se protegen estos atributos en cuanto conforman el ambiente y el paisaje urbano (o rural, en su caso)
- Materiales, tradiciones y técnicas constructivas valiosas que se conserven.
- Elementos característicos de su tipología y de su composición.
- La parcela y alineaciones exteriores.
- Espacios libres.

B. ACTUACIONES PERMITIDAS

Se permiten operaciones de conservación estructural y aquellas imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, que hagan posible la adaptación a nuevos usos, entendiendo estas operaciones como garantía de la conservación del bien. Para garantizar la convivencia de estas dos situaciones, conservación y adaptación a nuevos usos, se permiten las siguientes actuaciones:

- Rehabilitación, con conservación y/o recuperación de la configuración arquitectónica originaria.
- Reestructuración interior (incluyendo modificaciones de la estructura interior).
- Reconfiguración puntual, siempre por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad, de elementos exteriores. Estas actuaciones seguirán los siguientes criterios:
- Se priorizará la utilización de técnicas tradicionales en las intervenciones en la envolvente (fachadas y cubiertas).

De manera justificada, por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad, se podrán abrir nuevos huecos o modificar dimensiones de los existentes. Se seguirán los siguientes criterios:

- La proporción en fachada de macizo/vano será semejante a la del edificio original.
- Se abrirán los nuevos huecos preferiblemente en puntos no visibles desde los espacios públicos.
- Actuaciones sobre revestimientos, carpinterías o cerrajerías que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio, sin alteración de elementos valiosos como esgrafiados, revocos, carpinterías tradicionales de madera, sillares, inscripciones, etc.
- Obras necesarias para conseguir adecuadas condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad, pero sin alteración de las características originarias de la configuración de edificio, cuya conservación es prioritaria.

Sin garantizar las condiciones descritas en los puntos anteriores, con informe técnico municipal en el que se justifique además la adecuación de la actuación en el Paisaje Urbano, no se concederá licencia.

C. ACTUACIONES PROHIBIDAS

En general, aquellas que modifiquen los elementos de la configuración originaria del inmueble o que, en su caso, alteren la estratigrafía de las diferentes épocas. En concreto:

- Ampliaciones y adiciones a la edificación existente, salvo las imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad y siempre manteniendo en la actuación el criterio de mínima intervención, integrando armoniosamente en el conjunto los elementos que sean necesarios, evitando falsificación tanto histórica como artística.
- Derribo y desmontado total del inmueble.
- Nueva edificación, con sustitución, nueva planta y/o ampliación sin conservación de la edificación actual.

Se prohíben expresamente la fijación en fachadas de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

D. ACTUACIONES EXCEPCIONALES

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos a los originales, den lugar a modificaciones significativas en la volumetría o en su envolvente exterior, visibles desde espacios públicos próximos o lejanos. Estas propuestas, previamente a la concesión de licencia, deberán contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, entidad competente para la autorización de cualquier tipo de actuación que afecte a la protección de los bienes integrantes en el patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

1.4.3.2 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A1

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

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

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

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

1.4.3.3 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A2

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

1.4.3.4 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A3

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

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

1.4.3.5 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL A4/AMBIENTAL A4*

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

Grado A4*: En actuaciones sobre inmuebles integrantes en el patrimonio industrial, como pueden ser molinos, tejares, fábricas, etc., será posible la autorización de las obras descritas para el grado ambiental A4 siempre y cuando la actuación mantenga e integre los elementos propios de estos edificios, como son los mecanismos y elementos de

producción o los sistemas constructivos y dimensiones asociados a cada actividad. Se les dotará del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

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

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas. Si la actuación afectase a un bien integrante del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (art. 2.1 Ley 3/2013 PHCM) será necesario igualmente informe favorable del departamento de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado.

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

1.4.4.1 ADECUACIÓN AMBIENTAL.

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

Se distinguen dos grados dentro del mismo, D1 y D2, correspondiendo a la prohibición de derribo del edificio en el grado D1 y la posibilidad de esta acción en el D2.

La inclusión en este nivel no impide la valoración como elementos de interés de aspectos concretos de la edificación ni, por el contrario, el señalamiento de elementos que supongan un impacto negativo y deban ser eliminados.

Las obras que se permiten vienen resumidas en la tabla del artículo 1.4.5, matizadas por las condiciones de actuación que se pudieran imponer en las fichas de catálogo.

Los edificios de nueva planta construidos después de la aprobación definitiva de este Plan y que se ajusten a estas condiciones quedarán automáticamente incluidos en el nivel de protección D2.

1.4.4.2 FUERA DE ORDENACIÓN.

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

1.4.5 RESUMEN DE LAS INTERVENCIONES POSIBLES SEGÚN EL NIVEL DE PROTECCIÓN.

Se resume en la siguiente tabla los tipos de obras que se pueden realizar según el nivel de protección del elemento, diferenciando:

I. **PROTECCIÓN INTEGRAL:** obras de mantenimiento, consolidación y recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

II. **PROTECCIÓN ESTRUCTURAL:** obras de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento interior. Se mantendrá la configuración estructural, la envolvente exterior y los elementos significativos.

III. **PROTECCIÓN AMBIENTAL:**

A. **AMBIENTAL A0:** obras permitidas en los grados anteriores más obras de acondicionamiento y reconfiguración puntual (reestructuración o ampliación), siempre justificadas por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad.

B. **AMBIENTAL A1:** obras permitidas en el grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación con las siguientes condiciones:

No implicar aumento de altura del bien catalogado.

No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

C. **AMBIENTAL A2:** obras permitidas en el grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación con las siguientes condiciones:

No implicar aumento de altura del bien catalogado.

D. **AMBIENTAL A3:** obras permitidas en el grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación con las siguientes condiciones:

No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

E. **AMBIENTAL A4:** obras permitidas en grado ambiental A0 más obras de reestructuración y de ampliación que impliquen aumento de altura y/o ocupación en planta.

GRADOS DE PROTECCIÓN	OBRAS					
	RESTAURACIÓN (MANTENIMIENTO + CONSOLIDACIÓN + RECUPERACIÓN)	**ACONDICIONAMIENTO** (SIN MODIFICACIONES EN ENVOLVENTE EXTERIOR, CONFIGURACIÓN GENERAL Y ESTRUCTURA BÁSICA ORIGINAL)	**REESTRUCTURACIÓN** (CON MODIFICACIONES EN ENVOLVENTE EXTERIOR Y EN ESTRUCTURA BÁSICA ORIGINAL NO VISIBLES DESDE ESPACIOS PÚBLICOS)	**AMPLIACIÓN**		
				ALTURA	**OCUPACIÓN EN PLANTA**	
					VISIBLE	**NO VISIBLE**
INTEGRAL	X					
ESTRUCTURAL	X	X				
AMBIENTAL A0	X	X	X	(1)	(1)	(1)
AMBIENTAL A1	X	X	X			X
AMBIENTAL A2	X	X	X		X	X
AMBIENTAL A3	X	X	X	X		X
AMBIENTAL A3*	X	X	X	X		
AMBIENTAL A4	X	X	X	X	X	X

(1) Puntual y con justificación por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad o accesibilidad.

1.4.6 ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS.

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación definida como general en la Normativa sobre el elemento de que se trate.

1.5 PROTECCIÓN DE PARCELAS.

En el capítulo precedente de este Catálogo de Protección, se recogen en fichas individualizadas las parcelas que son objeto de protección. En estas fichas se indica si se trata de protección total o parcial y, en este último caso, a que elementos afecta; todo ello conforme a lo descrito en los siguientes dos artículos.

1.5.1 NIVEL 1º. PROTECCIÓN GLOBAL (G).

A. BIENES A LOS QUE SE APLICA.

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares de jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

B. DETERMINACIONES.

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen,

y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarías relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

1.5.2 NIVEL 2º. PROTECCIÓN PARCIAL (P1 A P10).

A. BIENES A LOS QUE SE APLICA.

Parcelas que contienen alguno o algunos de los valores expresados para el grado anterior.

B. DETERMINACIONES.

La catalogación de una parcela bajo este grado de protección vendrá acompañada de la indicación, con las determinaciones P1 a P10, de las partes o aspectos a que dicha protección debe aplicarse, entre los que pueden encontrarse los siguientes, entre otros:

P1: Configuración espacial, superficie, forma, situación.

P2: Organización en planta.

P3: Volúmenes, cuantía y organización.

P4: Cerramientos en su totalidad.

P5: Partes señaladas de cerramientos.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

P8: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

P10: Otros elementos.

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia, se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

1. Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
2. Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2.
3. Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación correspondientes a Determinaciones para Protección Integral de elementos.

P4: Cerramientos de parcela en su totalidad.

P5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.

P6: Elementos auxiliares.

P7: Amueblamiento.

P8: Arbolado.

P9: Otra vegetación.

P10: Otros elementos.

1.6 PROTECCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES.

Además de los espacios incluidos en el presente Catálogo, el Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

En los espacios públicos con carácter de jardín, parque o equipamiento se tendrán en cuenta las determinaciones para la Protección Global de Parcelas del presente Catálogo.

1.6.1 CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN OBRAS EN EL VIARIO Y ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

Los proyectos de ordenación o remodelación tendrán en cuenta la consideración de actuaciones singulares que se otorga a los tratamientos de estos espacios públicos, a efectos de la elección de materiales, composición y definición del carácter del espacio a tratar.

Será obligatorio el enterramiento subterráneo de todas las conducciones eléctricas en media o baja tensión, así como las de alumbrado público y líneas telefónicas, mediante el respectivo Convenio con las Compañías suministradoras, debiéndose simultanear con las obras que sean precisas para la mejora de las redes de saneamiento, agua, y con las de pavimentación que correspondan a operaciones de reforma o reparación.

Cualquier obra nueva o de reconstrucción, reestructuración o rehabilitación en los edificios adyacentes preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, caja, etc., así como las necesarias para conectar con las redes de electricidad y telefonía del subsuelo en el momento en que sea posible.

1.6.2 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS PROTEGIDOS.

La adecuación en el tratamiento de los espacios públicos de calles y plazas con el entorno urbano hace necesario el establecimiento de normas sobre diseño y materiales a utilizar en tales espacios.

Con carácter general se deberán cumplir las condiciones de urbanización del Título 6 de la Normativa Urbanística.

Las pavimentaciones se resolverán con materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de la piedra en áreas estanciales.

En el casco antiguo la pavimentación se realizará de forma uniforme, con los criterios señalados en el artículo 6.2.1.2 del Título 6 de la Normativa Urbanística.

Se respetarán las especies vegetales existentes y se dejarán, en su caso, bandas sin pavimentar para el buen desarrollo de las mismas.

1.7 PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL ÁMBITO DECLARADO B.I.C.

El entorno de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago de Lozoya se establece conforme a la delimitación del Casco Histórico de Buitrago del Lozoya (Año 1879) de la Consejería de Cultura de la comunidad de Madrid.

En esta área de protección se establecen las siguientes limitaciones adicionales a las que establezca el Plan General.

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

A. Los materiales de acabados de fachadas serán los mismos que en el Casco Histórico.

B. Se prohíbe la cubierta plana, debiéndose utilizar teja cerámica curva.

C. Carpinterías: Se prohíbe el aluminio en su color y los acabados en tonos claros.

II. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.

A. Se recomiendan utilizar las mismas soluciones que en el Casco Histórico, si bien en las vías de mayor importancia se podrá ir a soluciones de tráfico segregado con acerado y árboles en línea.

1.8 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las condiciones estéticas para el ámbito de aplicación de la presente Normativa son las establecidas en la Normativa Urbanística y las Fichas de Ordenanza que sean de aplicación.

Se completan estas condiciones con una carta de colores para fachadas y carpinterías, que tiene carácter vinculante admitiendo posibles variaciones de tono, al ser imposible la reproducción exacta de los colores.

CARTA DE COLORES DE FACHADA.

Referencias a Carta Pantone Process Colour System

S22-7-CVS	S22-8-CVS	S22-9-CVS
S18-7-CVS	S19-7-CVS	S20-7-CVS
S18-8-CVS	S19-8-CVS	S20-8-CVS
S18-9-CVS	S19-9-CVS	S20-9-CVS
S23-7-CVS	S32-7-CVS	S54-7-CVS
S23-8-CVS	S32-8-CVS	S54-8-CVS
S23-9-CVS	S32-9-CVS	S54-9-CVS
S24-7-CVS	S30-7-CVS	S67-7-CVS
S24-8-CVS	S30-8-CVS	S24-9-CVS

CARTA DE COLORES DE CARPINTERÍAS, CERRAJERÍA Y PERSIANAS

Referencias a Carta Ral.

RAL 7011

RAL 7015

RAL 7016

RAL 7021

RAL 7022

RAL 7024

RAL 7026

RAL 7031

RAL 7043

RAL 8007

RAL 8016

RAL 8017

RAL 8019

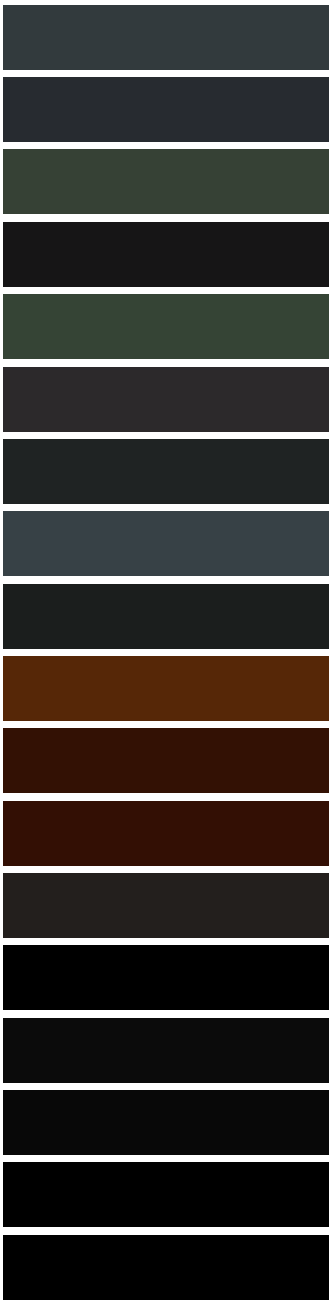
RAL 8022

RAL 9004

RAL 9005

RAL 9011

RAL 9017



RAL 4007

RAL 6009

RAL 5000

RAL 5001

RAL 5002

RAL 5003

RAL 5004

RAL 5008

RAL 5009

RAL 5010

RAL 5011

RAL 5013

RAL 5022

RAL 6005

RAL 6006

RAL 6007

RAL 6008



2. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

2.1 RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.

2.1.1 CONJUNTO HISTÓRICO

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

2.1.2 EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS.

2.1.2.1 ELEMENTOS EXTERIORES AL CONJUNTO HISTÓRICO

REF.	ELEMENTO	INPHIS	PG MODIF.
1	CASCO HISTÓRICO DE BUITRAGO DEL LOZOYA (AÑO 1879)	CM/0027/042	A0
16	FUENTE		I
17	PUENTE DE CALICANTO SOBRE EL ARROYO TRINIDAD	CM/0000/073	I
18	PUENTE DE LOS TRES MUROS	CM/0027/011	E
19	PUENTE DE LOS MACHOS	CM/0027/013	E
20	PUENTE SOBRE EL RÍO SEQUILLO	CM/0027/015	E
21	PUENTE NUEVO SOBRE EL RIO LOZOYA	CM/0027/019	E
22	PUENTE DE LA CORACHA	CM/0027/020	E
23	PUENTE SOBRE ARROYO DE LA CIGüEÑUELA	CM/0027/021	E
24	PUENTE DE VELAYOS	CM/0027/006	E
25	PUENTE DE LA VILLA	CM/0027/061	E
26	VELAYOS (PEÑA DEL ALEMÁN). ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/004	I
27	LADERAS DEL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	CM/0027/007	I
28	LA ALDEHUELA - EL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	CM/0027/008	I
29	NIDOS DE AMETRALLADORA DEL CORDEL DEL BOSQUE	CM/0027/029	I
30	TOMILLAR - LAS GARIÑAS - LOS UGALDES - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/057	I
31	PORTACHUELO VIEJO - PEÑA CALDERA - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/058	I
32	PORTACHUELO - CERRO BULLERO - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	CM/0027/059	I
33	CABEZA RETAMOSA	CM/0000/263	I
34	PALACIO DE EL BOSQUE	CM/0027/002	A0
35	DESPOBLADO DE VIÑADEROS	CM/0027/014	A4
36	LAVADERO DE LANA	CM/0027/025	A4
37	CASA DE LAS CERRADAS	CM/0027/032	A4
38	MOLINO MALASBARBAS	CM/0027/009	A4*
39	MOLINO DEL OBISPO	CM/0027/010	A4*
40	MOLINO DEL TORREJÓN	CM/0027/043	A4*
41	ABRIGO DE LA DEHESA	CM/0000/031	I
42	CAÑADA REAL DEL CHAPARRAL	CM/0027/044	A4
43	COLADA DEL CHORRILLO	CM/0027/048	A4
44	COLADA DE LAS GARIÑAS - COLADA DE LAS TEJERAS - COLADA DE LAS ERAS	CM/0027/049	A4
45	COLADA DE COBILLOS	CM/0027/050	A4
46	COLADA DE LAS POZAS	CM/0027/051	A4

47	CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO	CM/0027/052	**A4**
48	CAÑADA REAL DE VELAYOS	CM/0027/053	**A4**

2.1.2.2 ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC

Nº	REF. INPHIS	ELEMENTO	DIRECCIÓN	Nº	GRADO DE PROTECCIÓN URBANISTICA
1	CM/0027/016	MURALLA			INTEGRAL
2	CM/0027/017	CASTILLO DE LOS MENDOZA	Plaza del Castillo	6	INTEGRAL
3	CM/0027/028	IGLESIA DE SANTA MARÍA	Plaza Caídos	1	INTEGRAL
4	CM/0027/067	PUENTE MEDIEVAL	Río Lozoya		INTEGRAL
5	CM/0027/041	FUENTE	Plaza de la Constitución		INTEGRAL
6	CM/0027/022	ANTIGUO LAVADERO	Plaza de los Hornos	1	AMBIENTAL 0
7	CM/0027/031	ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Plaza del Castillo	4	ESTRUCTURAL
8	CM/0027/034	EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Plaza del Gato	1	POTRO: INTEGRAL; EDIFICIO: AMBIENTAL 0
9	CM/0027/026	PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Calle Mártires	2	ARCO:INTEGRAL
10		EDIFICIO RESIDENCIAL.	Calle del Arco	10	AMBIENTAL 0
11	CM/0027/061	PUENTE DE LA VILLA	Calle Arco		INTEGRAL
12	CM/0027/065	NECROPOLIS MEDIEVAL			INTEGRAL
13	CM/0027/047	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	9	AMBIENTAL 0
14	CM/0027/063	EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Plaza del Castillo	5	AMBIENTAL 3
15	CM/0027/045	CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR			INTEGRAL
16	CM/0027/016	BARBACANA DE LA MURALLA	Calle Cadena		INTEGRAL
17		EDIFICIO PARROQUIAL	Plaza del Gato	7	ESTRUCTURAL
18		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17	ESTRUCTURAL
19		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	17	ESTRUCTURAL
20		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	8	AMBIENTAL 1
21		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	1	AMBIENTAL 0
22		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	8	AMBIENTAL 0
23		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	10	AMBIENTAL 0
24		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle Infantado	1	AMBIENTAL 0
25		EDIFICIO TRADICIONAL	Calle de la Villa	6	AMBIENTAL 0
26		CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Plaza del Gato	4	AMBIENTAL 4
27		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza del Gato	3	AMBIENTAL 0
28		EDIFICIO AGROPECUARIO	Calle de la Villa		AMBIENTAL 3
29		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Miguel	5	AMBIENTAL 0
30		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	7	AMBIENTAL 0
31		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	3	AMBIENTAL 0
32		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	4	AMBIENTAL 0

33		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	6	AMBIENTAL 0
34		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	8	AMBIENTAL 0
35		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	10	AMBIENTAL 0
36		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	4	AMBIENTAL 0
37	CM/0027/066	EDIFICIO CON ESCUDO	Calle del Arco	8	Escudo: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
38		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	4	AMBIENTAL 0
39	CM/0027/046	EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	3	AMBIENTAL 0
40	CM/0027/040	CASA DE NIÑOS	Plaza del Castillo	3	AMBIENTAL 4
41		EDIFICIO RESIDENCIAL. GRABADO DINTEL	Calle de la Villa	5	Dintel: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
42		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires		AMBIENTAL 3*
43		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	4	AMBIENTAL 3*
44		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	6	AMBIENTAL 3*
45		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	8	AMBIENTAL 3*
46		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	10	AMBIENTAL 3*
47		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	12	AMBIENTAL 3*
48		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	3	AMBIENTAL 3*
49		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	2	AMBIENTAL 3*
50		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	9	AMBIENTAL 0
51		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	7	AMBIENTAL 0
52		EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	5	AMBIENTAL 0
53		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	9	AMBIENTAL 3*
54		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	7	AMBIENTAL 3*
55		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	1	AMBIENTAL 3*
56		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	5	AMBIENTAL 3*
57		EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	4	AMBIENTAL 3*

2.1.3 ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS.

Para los espacios públicos del Recinto amurallado se establecerá una normativa de urbanización que potencie la protección de los valores del conjunto. En los espacios singulares señalados en la siguiente relación se añaden condiciones complementarias en lo relativo a la propia urbanización y a los elementos construidos que los conforman.

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

2.2 CONJUNTO HISTÓRICO

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONJUNTO HISTÓRICO CASCO ANTIGUO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	Código INPHIS: CM/0027/001	Nº CATÁLOGO	CH

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya			
REF. CATASTRAL	-	**COORDENADAS UTM**	X= 446596
SUPERFICIE (m2)	60.289		Y= 4538489
Accesos: Buitrago de Lozoya se encuentra a 75 km. de Madrid. Se accede por la A-1 y se toma la salida de Buitrago en el Km. 76.		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico, Artístico, Etnográfico, Paisajístico	

Descripción General:
Casco histórico de Buitrago siglos XI, XIV, XV, XVI, XIX
Situado en el vértice norte de la provincia de Madrid, Buitrago es la cabeza de la llamada Comunidad de Villa y Tierra que, desde la Reconquista, ha sido importante como comarca de desarrollo urbano y económico. Ocupa una península defendida por un foso natural excavado por el río Lozoya, un lugar privilegiado, no sólo desde el punto de vista estratégico si no también desde el paisajístico. Su delimitación coincide con el recinto amurallado e incluye el Puente del Arrabal y parte del ensanche entorno a la Torre del Reloj.

Actividad: Militar, Residencial, Servicios	**Tipología:** Castillo, Conjunto residencial, Recinto amurallado o Cerca

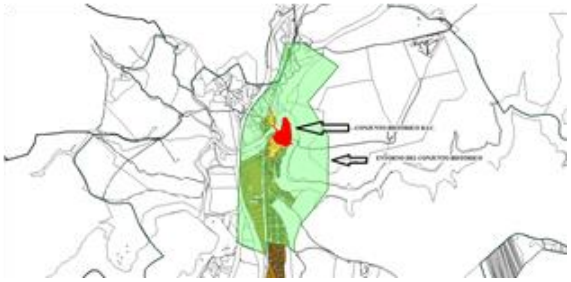
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

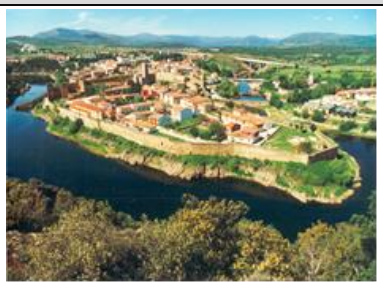
Periodo: Bajomedieval, Plenomedieval, S. XVI, S. XVII, S. XVIII	**Cultura:** Cristiano, Repoblación

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado, Consolidado, Parcialmente extraído, Restaurado
- BIC con categoría de Conjunto Histórico: Incoación 13/02/89; Declaración: 11/03/93;
- BIC con categoría de Monumento al Recinto Amurallado y Castillo: Declaración de Bien de Interés Cultural del RECINTO AMURALLADO BUITRAGO DE LOZOYA - 22/04/49

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CONJUNTO HISTÓRICO CASCO ANTIGUO DE LA VILLA DE BUITRAGO DEL LOZOYA	**Código INPHIS: CM/0027/001**	**Nº CATÁLOGO**	**CH**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Cultural	Conjunto Histórico	

R.I. - 53 - 0000390 - 00000

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
S	11/03/1993	Declaración	Decreto 36/1993, de 11 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de conjunto histórico, a favor del casco antiguo de la villa de Buitrago del Lozoya (Madrid). (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 23 de abril de 1993; Boletín Oficial del Estado de 17 de septiembre de 1993; Boletín Oficial del Estado de 19 de enero de 1994)	23/04/1993	19/01/1994	

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

- ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE BIC

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Entorno de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Entornos de Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		
GRADO DE PROTECCIÓN	**Según detalle interior**		
PROTECCIÓN DE PARCELA	Según Protección Patrimonio Histórico		
CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico		
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**	
Según Protección Patrimonio Histórico		Según Protección Patrimonio Histórico	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico
ALTURA MÁXIMA		**OTRAS CONDICIONES**	

2.3 FICHAS DE CATÁLOGO DE LOS ELEMENTOS EXTERIORES AL CONJUNTO HISTÓRICO

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASCO HISTÓRICO DE BUITRAGO DEL LOZOYA (AÑO 1879)	Código INPHIS: CM/0027/042	Nº CATÁLOGO	1

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya			
REF. CATASTRAL	-	**COORDENADAS UTM**	X= 446596
SUPERFICIE (m2)	108.358		Y= 4538489
Accesos: Buitrago de Lozoya se encuentra a 75 km. de Madrid. Se accede desde la capital por la carretera nacional A-1 (Madrid-Burgos) y se toma la salida de Buitrago del Lozoya en el Km. 70,700.		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico, Artístico, Etnográfico, Paisajístico	

Descripción General:
Situada en el extremo norte de la provincia de Madrid, la población de Buitrago fue la cabeza de la llamada Comunidad de Villa y Tierra del mismo nombre que desde la Reconquista ha controlado el desarrollo de la comarca. Buitrago ocupa una península excavada por el río Lozoya, que le proporciona una defensa natural. Se encuentra en el camino que desde épocas muy remotas ha comunicado las dos mesetas a través del paso de Somosierra. La delimitación del casco histórico se corresponde con el desarrollo urbano de este núcleo de población reflejado en el plano del Instituto Geográfico Nacional del año 1879, que incluye el recinto amurallado y los arrabales de San Juan, situado al sur y Allenderío o Miralrío, situado al norte, al otro lado del curso del río Lozoya.

Actividad: Comercial, Funeraria, Militar, Religiosa, Residencial, Servicios	**Tipología:** Casa señorial, Castillo, Cementerio, Comercio, Conjunto residencial, Escudo heráldico, Hospital, Iglesia, Plaza de toros, Potro, Pozo de nieve, Puente, Recinto amurallado o Cerca

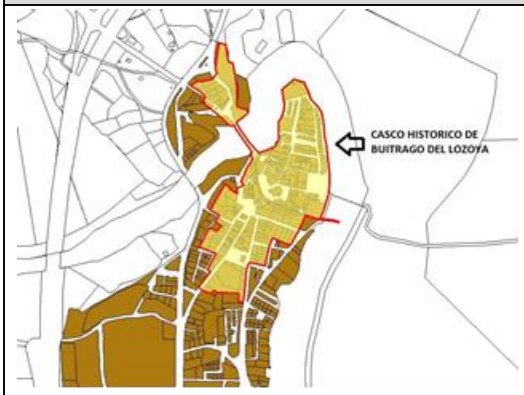
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

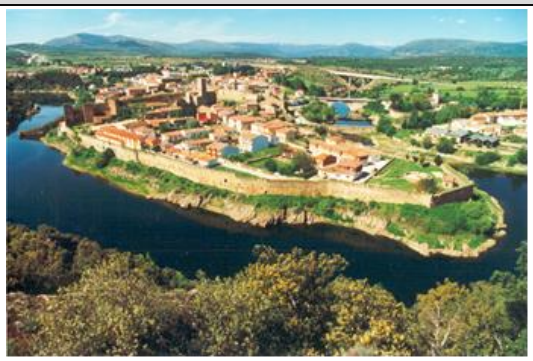
Periodo: Bajomedieval, Plenomedieval, S. XIX, S. XVI, S. XVII, S. XVIII, S. XX	**Cultura:** Cristiano, Mudéjar, Repoblación

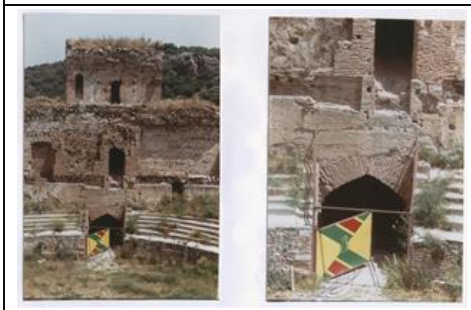
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado, Consolidado, Parcialmente extraído, Restaurado
- BIC con categoría de Conjunto Histórico: Incoación 13/02/89; Declaración: 11/03/93;
- BIC con categoría de Monumento al Recinto Amurallado y Castillo: Declaración de Bien de Interés Cultural del RECINTO AMURALLADO BUITRAGO DE LOZOYA - 22/04/49

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CASCO HISTÓRICO DE BUITRAGO DEL LOZOYA (AÑO 1879)	**Código INPHIS: CM/0027/042**	**Nº CATÁLOGO**	**1**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

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

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**Según detalle interior**
PROTECCIÓN DE PARCELA	Según Protección Patrimonio Histórico
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	Según Protección Patrimonio Histórico

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico
ALTURA MÁXIMA		**OTRAS CONDICIONES**	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASA DE LOS ESGRAFIADOS	**Código INPHIS: CM/0027/038**	**Nº CATÁLOGO**	**2**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** PLAZA PICASSO		**Nº:** 3
REF. CATASTRAL	65833-02	**COORDENADAS UTM**	X=446465	
SUPERFICIE PARCELA (m2)	263		Y=4538200	
Accesos: El edificio se encuentra en lo que fue el antiguo arrabal de San Juan. La calle en la que está ubicado es perpendicular a la calle Real.		**Interés:** Arquitectónico		
Descripción General: Edificio situado en el lado sur de la Plaza Pablo Picasso cuya característica más notable es presentar la fachada decorada con motivos esgrafiados.				
Actividad: Residencial		**Tipología:** Vivienda		

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XIX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado
Bien conservado y en uso residencial

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CASA DE LOS ESGRAFIADOS	**Código INPHIS: CM/0027/038**	**Nº CATÁLOGO**	**2**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**-**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento configurador del carácter de la Calle Real y la Plaza de Picasso. Se protegen las características volumétricas, la composición de fachada y el tipo de acabados exteriores.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento del edificio en condiciones de habitabilidad y ornato. Eliminación de impactos negativos. Eliminación del cuerpo del garaje. Solución del problema del acceso a las dos viviendas debiendo situarse uno de ellos en otro punto para recuperar la integridad del portón. * Esta parcela está incluida en un área a reordenar.	Carpinterías y rejas de planta baja. División de la puerta de acceso. Cableado, garaje.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	Para el esgrafiado de la fachada únicamente se podrán realizar obras de restauración, prohibiéndose su sustitución por otro de nueva ejecución. Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: -	Nº CATÁLOGO	3

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** C/ REAL	**Nº:** 36
REF. CATASTRAL	65843-02	**COORDENADAS UTM**	X=446423.0282
SUPERFICIE PARCELA (m2)	115		Y=4538239.9775
Accesos: Está situado en la calle Real.		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Edificio tradicional entre medianeras situado en la Calle Real, en la zona del ensanche del siglo XIX. La parcela es pasante, con patio hacia la Calle de la Fuente.
Se trata de una edificación de dos plantas con dintel y jambas de granito en su acceso principal y paños con revoco blanco. Cuenta con tres balcones de forja en planta alta y sus correspondientes huecos situados en las verticales en planta baja. El acceso se produce por el hueco central.
La cubierta es de teja construida sobre estructura de madera, sobresaliendo de la fachada con canecillos para formar el alero.

Actividad: Residencial	**Tipología:** Vivienda entre medianeras

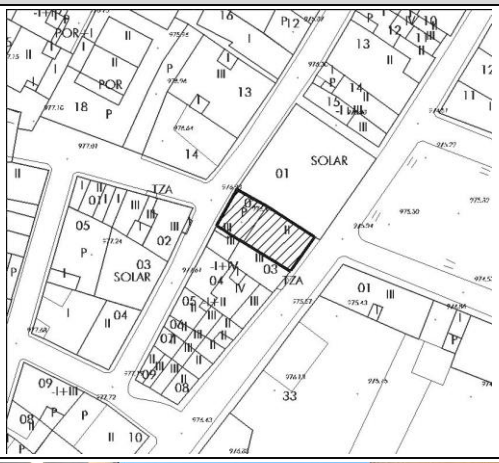
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
EDIFICIO RESIDENCIAL	**Código INPHIS: -**	**Nº CATÁLOGO**	**3**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P2-P3**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría, acabados y composición de las fachadas.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y mejora el edificio, con posibilidad de adaptación a los usos permitidos.	Cableado

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados.		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO SINGULAR	Código INPHIS: -	Nº CATÁLOGO	4

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** Puente Nuevo	**Nº:** 16
REF. CATASTRAL	65878-01	**COORDENADAS UTM**	X=446357.3484
SUPERFICIE PARCELA (m2)	3.560		Y=4538548.6487
Accesos: Se accede desde la Calle Puente Nuevo, lateral de la N-I.		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Edificación de dos plantas con torre de cuatro cuerpos en el lateral izquierdo. Existe un paso al espacio libre de parcela con portón formado por arco.
En planta alta del cuerpo principal se encuentran dos huecos formados por arco de medio punto y balcón corrido común, bajo el que se encuentra una pequeña puerta por la que se produce el acceso.
Los acabados de fachada son enfoscado pintado de blanco, con recercados de huecos de color gris.
La cubierta de la torre es de pizarra, con remate superior.

Actividad: Residencial	**Tipología:** Edificación singular aislada

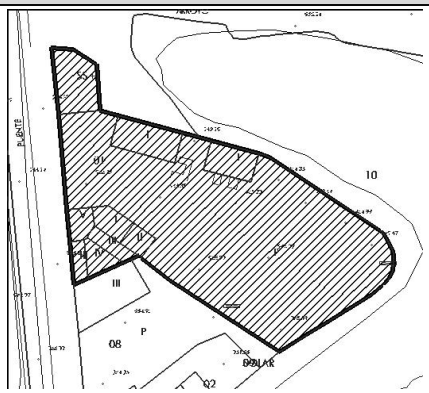
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: 1940	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Los usos actuales son de vivienda y almacén.
Se encuentra en buen estado.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
EDIFICIO SINGULAR	**Código INPHIS:**	**Nº CATÁLOGO**	**4**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P5**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Protección de la singularidad volumétrica del edificio manteniendo su aspecto exterior.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y mejora el edificio, con posibilidad de adaptación a los usos permitidos.	Edificio auxiliar

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	Las existentes
OTRAS CONDICIONES	Se permite la construcción de nuevas edificaciones en la parcela, no pudiéndose añadir cuerpos adosados al edificio protegido, a excepción de las posibles pasarelas de comunicación con las nuevas construcciones. Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ESCUDOS EN FACHADA DE EDIFICIO EN CALLE REAL	**Código INPHIS: CM/0027/030**	**Nº CATÁLOGO**	**5**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** C/ REAL		**Nº:** 34
REF. CATASTRAL	65843-01	**COORDENADAS UTM**	X=446422.3327	
SUPERFICIE PARCELA (m2)	449		Y=4538241.4503	
Accesos: Los escudos se encuentran en la calle Real a la altura de la plaza de Picasso, en el casco histórico de Buitrago.		**Interés:** Artístico, Histórico		
Descripción General: Escudos de piedra en la fachada de edificio situado en la calle Real nºs 32-34				
Actividad: Residencial		**Tipología:** Escudo heráldico		

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado

Escudo de piedra. Bien conservados en la fachada del edificio.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ESCUDOS EN FACHADA DE EDIFICIO EN CALLE REAL	Código INPHIS: CM/0027/030	Nº CATÁLOGO	5

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Cultural	Monumento	Decreto 571/1963

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
S	14/03/1963	Ministerio de Ley	Decreto 571/1963 de 14 de marzo del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico (BOE de 30 de marzo de 1963)		30/03/1963	

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Protección de los escudos.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Conservación de los elementos protegidos	Cableado

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	Según ordenanza de aplicación
OTRAS CONDICIONES			

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ESCUDO NOBILIARIO CALLE DE LA FUENTE	Código INPHIS: CM/0027/060	Nº CATÁLOGO	6

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** FUENTE	**Nº:** 4
REF. CATASTRAL	66866-07	**COORDENADAS UTM**	X=446458.2310
SUPERFICIE PARCELA (m2)	40		Y=4538345.7178
Accesos: El edificio se encuentra en la calle de la Fuente, próxima a la plaza de la Constitución.		**Interés:** Artístico, Histórico	
Descripción General: Tosco escudo de granito en el dintel de casa de la calle Fuente nº 4.			
Actividad: Otros		**Tipología:** Escudo heráldico	

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
ESCUDO NOBILIARIO CALLE DE LA FUENTE	**Código INPHIS: CM/0027/060**	**Nº CATÁLOGO**	**6**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Cultural	Monumento	Decreto 571/1963

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
S	14/03/1963	Ministerio de Ley	DECRETO 571/1963 DE 14 DE MARZO DEL Mº DE EDUCACIÓN NACIONAL SOBRE PROTECCIÓN DE LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, PIEDRAS HERÁLDICAS, ROLLOS DE JUSTICIA Y PIEZAS SIMILARES DE INTERÉS HISTÓRICO		30/03/1963	N

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**-**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Protección del escudo.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Conservación del elemento protegido	Puerta de aluminio

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	Según ordenanza de aplicación
OTRAS CONDICIONES			

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MOLINO ELÉCTRICO	Código INPHIS: CM/0027/023	Nº CATÁLOGO	7

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** Molinos	**Nº:** 1
REF. CATASTRAL	66842-03-04	**COORDENADAS UTM**	X=446523.9068
SUPERFICIE PARCELA (m2)	229		Y=4538212.1142
Accesos: C/ Molinos nº 1			

Descripción General:
Antiguo molino harinero y tahona en el casco urbano. En 2002 cuando se realizó la ficha del IPICAM contaba con maquinaria y mantenía las características del molino, tanto exteriores como de estructura interna.

Actividad: Industrial

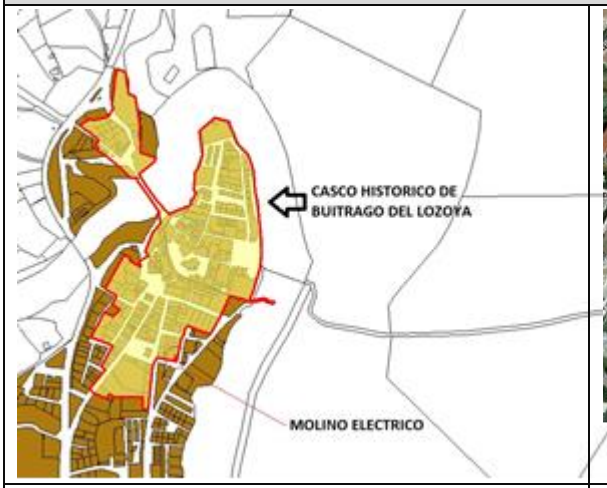
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XX **Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
MOLINO ELÉCTRICO	**Código INPHIS: CM/0027/023**	**Nº CATÁLOGO**	**7**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Protección de la singularidad volumétrica del edificio manteniendo su aspecto exterior.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y mejora el edificio, con posibilidad de adaptación a los usos permitidos.	Cableado

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	Las existentes
OTRAS CONDICIONES	Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASA EN CALLE REAL Nº 23 CON VUELTA A PLAZA PICASSO	**Código INPHIS: CM/0027/039**	**Nº CATÁLOGO**	**8**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** REAL		**Nº:** 23
REF. CATASTRAL	66855-11	**COORDENADAS UTM**	X=446456.9321	
SUPERFICIE PARCELA (m2)	132		Y=4538255.7359	
Accesos: Situada en el antiguo arrabal de San Juan, con fachadas a la calle Real y la plaza de Picasso.		**Interés:** Arquitectónico		

Descripción General:
Edificio residencial de dos plantas, situado en la esquina de la Calle Real con la Plaza de Picasso.
La fachada está acabada con revoco de cal y su composición es irregular en la mitad derecha, existiendo dos balcones gemelos en planta alta en la parte izquierda.
La fachada a la Calle Real es de menor dimensión, formando un volumen único con la edificación de la parcela. Cuenta con alero de madera y una pequeña buhardilla en la cubierta.

Actividad: Residencial	**Tipología:** Vivienda

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XIX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado
Buen estado de conservación, aunque el edificio está sin uso

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CASA EN CALLE REAL Nº 23 CON VUELTA A PLAZA PICASSO	**Código INPHIS: CM/0027/039**	**Nº CATÁLOGO**	**8**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento configurador del carácter de la Calle Real y la Plaza de Picasso. Se protegen las características volumétricas, la composición de fachada y el tipo de acabados exteriores.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento en buenas condiciones.	Persianas enrollables. Cableado, registros y señal de tráfico.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	2 plantas / La existente
OTRAS CONDICIONES	Deberán mantenerse las condiciones constructivas y de acabados del volumen y las fachadas objeto de protección. Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados.		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: -	Nº CATÁLOGO	9

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** Real	**Nº:** 21
REF. CATASTRAL	66855-12	**COORDENADAS UTM**	X=446463.9820
SUPERFICIE PARCELA (m2)	213		Y=4538261.6727
Accesos: Calle Real		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Edificio residencial de dos plantas situado en la Calle Real.
Fachada acabada con revoco de cal y composición sensiblemente simétrica, con balcones en planta alta.
Forma un volumen único con la edificación de la parcela contigua.
Cuenta con alero de madera muy restaurado.

Actividad: Residencial	**Tipología:** Vivienda en esquina

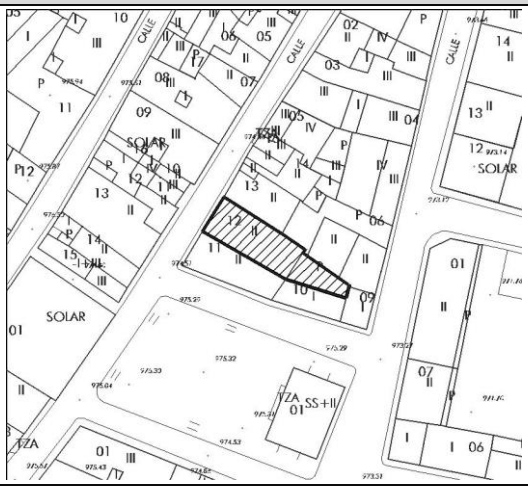
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: 1903	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Residencial.
Buen estado de conservación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
EDIFICIO RESIDENCIAL	**Código INPHIS: -**	**Nº CATÁLOGO**	**9**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento configurador del carácter de la Calle Real. Se protegen las características volumétricas, de composición de fachada y el tipo de acabados exteriores.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de impactos negativos.	Persianas enrollables. Cableado, registros.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	2 plantas / La existente
OTRAS CONDICIONES	Deberán mantenerse las condiciones constructivas y de acabados del volumen y las fachadas objeto de protección. Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados.		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: -	Nº CATÁLOGO	10

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** Real	**Nº:** 28
REF. CATASTRAL	66856-13	**COORDENADAS UTM**	X=446438.7506
SUPERFICIE PARCELA (m2)	224		Y=4538261.3017
Accesos: Calle Real		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Edificio de dos plantas, en el frente a la Calle Real.
En la planta baja hay un comercio, componiéndose su fachada en planta primera con dos balcones de importantes dimensiones.
Los esquinales están construidos con grandes piezas de granito.
En la fachada a la Calle de la Fuente se mantienen las rejas originales, habiéndose sustituido las carpinterías.

Actividad: Residencial y comercio	**Tipología:** Vivienda entre medianeras

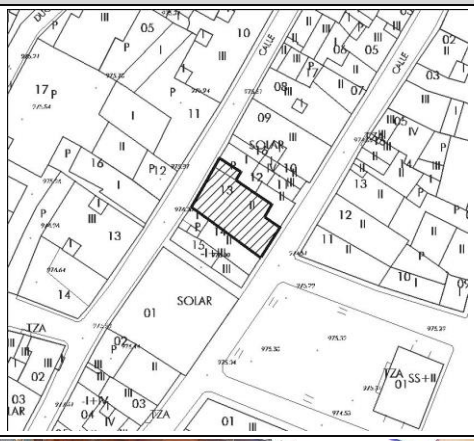
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: 1900	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Residencial.
Buen estado de conservación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
EDIFICIO RESIDENCIAL	**Código INPHIS: -**	**Nº CATÁLOGO**	**10**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P2-P3**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Composición y acabados de fachada.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de impactos negativos.	Persianas enrollables. Cableado, rótulo, bajante y aire acondicionado.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	2 plantas / La existente
OTRAS CONDICIONES	Deberán mantenerse las condiciones constructivas y de acabados del volumen y las fachadas objeto de protección. Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados.		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: -	Nº CATÁLOGO	11

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** Real	**Nº:** 26
REF. CATASTRAL	66856-12	**COORDENADAS UTM**	X=446445.0584
SUPERFICIE PARCELA (m2)	92		Y=4538266.3109
Accesos: Calle Real		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Edificio de dos plantas, en el frente a la Calle Real.
En la planta baja hay un comercio, componiéndose su fachada en planta primera con balcón corrido.
Los esquinales están construidos con grandes piezas de granito.
En la fachada a la Calle de la Fuente hay una pequeña construcción auxiliar de una planta.

Actividad: Residencial y comercio	**Tipología:** Vivienda entre medianeras

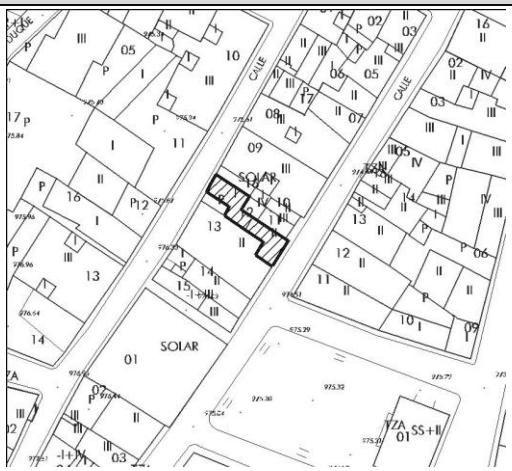
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: 1900	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Residencial.
Buen estado de conservación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
EDIFICIO RESIDENCIAL	**Código INPHIS: -**	**Nº CATÁLOGO**	**11**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 1**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P2-P3**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Composición y acabados de fachada.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de impactos negativos.	Cableado, rótulo, bajante y antena.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	2 plantas / La existente
OTRAS CONDICIONES	Deberán mantenerse las condiciones constructivas y de acabados del volumen y las fachadas objeto de protección. Cualquier actuación general conllevará el deber de eliminar los impactos negativos señalados.		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FUENTE DE ARRIBA	Código INPHIS: CM/0027/062	Nº CATÁLOGO	12

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** FUENTE DE ARRIBA	**Nº:**
REF. CATASTRAL	-	**COORDENADAS UTM**	X=446211.0556
SUPERFICIE PARCELA (m2)	-		Y=4538165.0308
Accesos: Se encuentra a escasa distancia de la calle Fuente de Arriba, junto al trazado de la Cañada Real de Velayos.		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Fuente de sillares de granito situada en la calle Peñalta al borde del trazado de la Cañada Real de Velayos.

Actividad: Otros	**Tipología:** Fuente

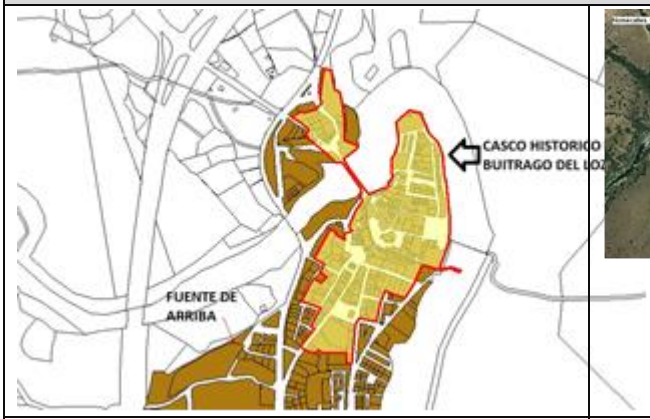
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Bien conservado
Se conserva en relativo buen estado, aunque está fuera de uso.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
FUENTE DE ARRIBA	**Código INPHIS: CM/0027/062**	**Nº CATÁLOGO**	**12**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Integridad del elemento y situación aislada en el espacio público.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento en buenas condiciones.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA DE SAN JUAN DEL ARRABAL (DESAPARECIDA)	Código INPHIS: CM/0027/027	Nº CATÁLOGO	13

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** PLAZA DE PICASSO. BUITRAGO DEL LOZOYA	**Nº:**
REF. CATASTRAL	-	**COORDENADAS UTM**	X= 446459
SUPERFICIE PARCELA (m2)	-		Y= 4538227
Accesos: Se accede a la plaza de Picasso, donde estaba ubicada la iglesia, por la calle Real, vía principal del casco histórico de Buitrago del Lozoya.		**Interés:** Arqueológico, Histórico	

Descripción General:
Edificio desaparecido que estaba ubicado en la actual plaza de Picasso. La nave principal de la iglesia fue demolida a principios del siglo XX y la torre en 1946. Posteriormente se levantó en el solar el edificio del ayuntamiento, quedando el resto destinado a plaza pública. Existen documentos gráficos que permiten conocer el aspecto del edificio, así como un plano de su planta del año 1878 (ver documentación gráfica de la ficha y también documentación adjunta). Es posible que en el subsuelo de la plaza se conserven vestigios de los cimientos de la iglesia.

Actividad: Religiosa	**Tipología:** Iglesia

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVI	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

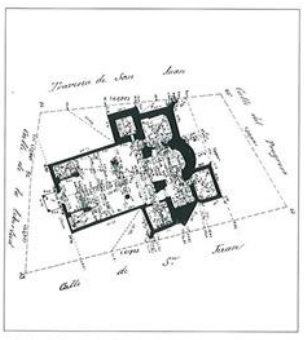
Destruido
Parte del edificio fue demolido a principios del siglo XX. El resto en el año 1946. Parte del solar se destinó a plaza pública y otra parte a la construcción del edificio del ayuntamiento

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









Iglesia de San Juan del Arrabal. Planta en 1879. *IGN*

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
IGLESIA DE SAN JUAN DEL ARRABAL (DESAPARECIDA)	**Código INPHIS: CM/0027/027**	**Nº CATÁLOGO**	**13**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	Según Protección Patrimonio Histórico
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	Según Protección Patrimonio Histórico

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico
ALTURA MÁXIMA		**OTRAS CONDICIONES**	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. CALLE LAVADERO Nº 6. ARRABAL ANDARRÍO	**Código INPHIS: CM/0027/055**	**Nº CATÁLOGO**	**14**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** LAVADERO		**Nº:** 6
REF. CATASTRAL	65882-15	**COORDENADAS UTM**	X= 446411	
SUPERFICIE PARCELA (m2)	118		Y= 4538625	
Accesos: Se accede desde el casco histórico de Buitrago del Lozoya a través del puente arrabal.		**Interés:** Arquitectónico, Histórico, Arqueológico		

Descripción General:
Construcción tradicional de planta rectangular y una sola planta situada en el arrabal de Andarrío.

Actividad: Residencial	**Tipología:** Vivienda

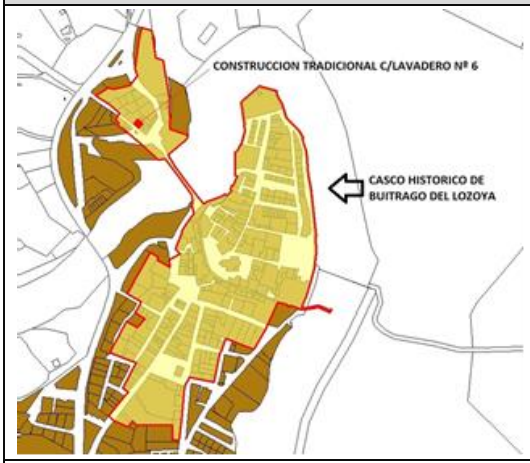
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado
El edificio parece deshabitado, presentando signos de deterioro por falta de mantenimiento.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. CALLE LAVADERO Nº 6. ARRABAL ANDARRÍO	**Código INPHIS: CM/0027/055**	**Nº CATÁLOGO**	**14**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 0**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**-**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Ejemplo de arquitectura tradicional

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Recuperación para los usos permitidos por la Ordenanza de la zona.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN	Residencial	**ALTURA MÁXIMA**	Según condiciones del nivel de protección.
OTRAS CONDICIONES	Según protección de patrimonio.		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA DE SAN ANTOLÍN (VESTIGIOS). ARRABAL ANDARRÍO	**Código INPHIS: CM/0027/056**	**Nº CATÁLOGO**	**15**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** PZ HUERTA FLORES	**Nº:** 1
REF. CATASTRAL	65882-02	**COORDENADAS UTM**	X= 446383
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4538694
Accesos: Se accede al lugar desde el casco histórico de Buitrago a través del puente del arrabal y la calle Concepción Vera.		**Interés:** Arquitectónico, Histórico, Arqueológico	

Descripción General:
Vestigios de la antigua parroquia de San Antolín, situada en el arrabal de Andarrío. Los escasos restos visibles actualmente están incluidos en la nueva construcción levantada en el solar del templo.

Actividad: Religiosa	**Tipología:** Iglesia

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Destruido, Reformado
El el solar de la antigua iglesia se construyó un edificio dedicado a hostal y restaurante.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
IGLESIA DE SAN ANTOLÍN (VESTIGIOS). ARRABAL ANDARRÍO	**Código INPHIS: CM/0027/056**	**Nº CATÁLOGO**	**15**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL (restos)**
PROTECCIÓN DE PARCELA	Según Protección Patrimonio Histórico
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Mantenimiento del elemento de forma identificable. Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	Según Protección Patrimonio Histórico

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico
ALTURA MÁXIMA		**OTRAS CONDICIONES**	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
FUENTE	**Código INPHIS:** -	**Nº CATÁLOGO**	**16**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:** Carretera de Gandullas		**Nº:**
REF. CATASTRAL	Pol.2 – par.9004	**COORDENADAS UTM**	X=446973.0439	
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y=4539698.2502	
Accesos: Desde camino		**Interés:** Arquitectónico		

Descripción General:
Fuente de cuatro caños con fuste central de cantería y remate superior.

Actividad:	**Tipología:** Elemento singular

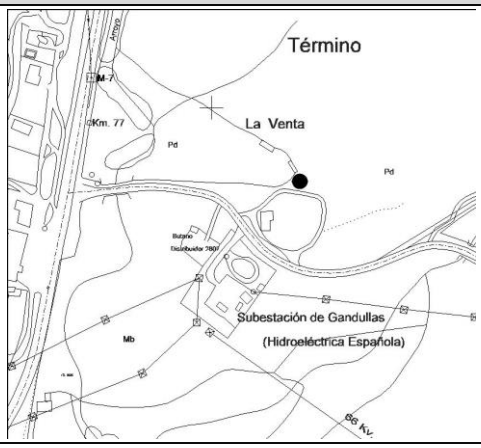
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: s. XX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Fuente
Buen estado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
FUENTE	**Código INPHIS:** -	**Nº CATÁLOGO**	**16**

FICHA DE PROTECCIÓN						
PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:						
Figura	**Categoría**	**Tipología Específica**				
Documentación Legal:						
Vigente S/N	**Fecha Acto**	**Acto Legal**	**Cita Documento**	**BOCM**	**BOE**	**Entorno de protección**
Obras y Usos permitidos:						

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**		
PROTECCIÓN DE PARCELA			
CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.		
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**	
Mantenimiento en buenas condiciones.			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE CALICANTO SOBRE EL ARROYO TRINIDAD	Código INPHIS: CM/0000/073	Nº CATÁLOGO	17

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya, Villavieja del Lozoya		**Loc.:** Arroyo de los Robles	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 445233
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4538716
Accesos: Por el Camino de Pinilla. Límite con Villavieja de Lozoya		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico	

Descripción General:
Consta que en 1579 se construye el Puente de Cal y Canto que conduce a la Ermita de la Trinidad (término municipal de Villavieja de Lozoya). Se trata de un puente de un solo ojo con dovelas de granito, pretil de esquisto-gneis y pavimento de losas de granito. Además de comunicar la ermita, daba paso a la "Cañada de Río Sequillo".
Está situado en el Arroyo de los Robles, cerca del límite del Término Municipal de Villavieja.
Se conserva la pavimentación original del tablero, realizada con grandes losas de piedra.

Actividad: Transporte	**Tipología:** Puente

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XIX, S. XVI, S. XVII, S. XVIII, S. XX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA











CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE DE CALICANTO SOBRE EL ARROYO TRINIDAD	**Código INPHIS: CM/0000/073**	**Nº CATÁLOGO**	**17**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Restauración del puente	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LOS TRES MUROS	**Código INPHIS:** CM/0027/011	**Nº CATÁLOGO**	**18**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 445534
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4537812
Accesos: Se accede al lugar desde el casco urbano de Buitrago a través de la calle Peñalta, el paso peatonal que salva la actual N-I y a continuación por un sendero que discurre por el paraje El Vado hasta alcanzar el cauce del río Lozoya.		**Interés:** Arqueológico	

Descripción General:
Restos de un puente situado en el cauce del río Lozoya a la altura de la desembocadura del rio Sequillo. Únicamente se conservan elementos constructivos dispersos.

Actividad:	**Tipología:** Puente

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Arruinado
Únicamente se conservan algunos restos que no permiten su utilización como puente

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE DE LOS TRES MUROS	**Código INPHIS: CM/0027/011**	**Nº CATÁLOGO**	**18**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Restauración del puente	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LOS MACHOS	Código INPHIS: CM/0027/013	Nº CATÁLOGO	19

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 445534
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4537812
Accesos: Se accede al puente desde el antiguo trazado de la carretera N- I, muy cerca del límite del término de Buitrago con el de Gascones.		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico	

Descripción General:
Puente construido sobre el cauce del Arroyo de la Cigueñuela, muy próximo a la desembocadura en este del Arroyo de la Cárcava. Según la documentación del archivo municipal de Buitrago se construyó en 1768 en el Camino Real. Se trata de una estructura de mampostería con contrafuertes del mismo material. Por el discurría la Cañada Real de Segovia. Se vio afectado por los vertidos resultantes de la construcción de la antigua N-I.

Actividad:	**Tipología:** Puente

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVIII	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Arruinado
Únicamente quedan restos del puente que no permiten su utilización.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE DE LOS MACHOS	**Código INPHIS: CM/0027/013**	**Nº CATÁLOGO**	**19**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Restauración del puente	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE SOBRE EL RÍO SEQUILLO	Código INPHIS: CM/0027/015	Nº CATÁLOGO	20

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 444830
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4537901
Accesos: Se accede desde el casco urbano de Buitrago a través de la calle Peñalta, el paso peatonal que salva la N-I, camino de tierra que conduce a la presa de rio Sequillo y camino de tierra que parte del extremo norte de la citada presa.		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico	

Descripción General:
Puente sobre el cauce del Río Sequillo construido a base de ladrillo y mampostería.

Actividad:	**Tipología:** Puente

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado, Reformado
Actualmente está en servicio dentro de una finca ganadera. Los elementos originales se conservan aceptablemente. El tablero ha sido reforzado con una capa de hormigón.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE SOBRE EL RÍO SEQUILLO	**Código INPHIS: CM/0027/015**	**Nº CATÁLOGO**	**20**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

.- BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y mejora.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE NUEVO SOBRE EL RIO LOZOYA	**Código INPHIS: CM/0027/019**	**Nº CATÁLOGO**	**21**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 446349
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4538417
Accesos: Se encuentra al oeste del casco urbano de Buitrago, a unos cien metros aguas arriba del antiguo puente del Arrabal.		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:

Puente construido a principios del siglo XX sobre el río Lozoya por el que discurría la carretera N-I hasta la construcción de la nueva variante a unos doscientos metros aguas arriba.

Actividad:	**Tipología:** Puente

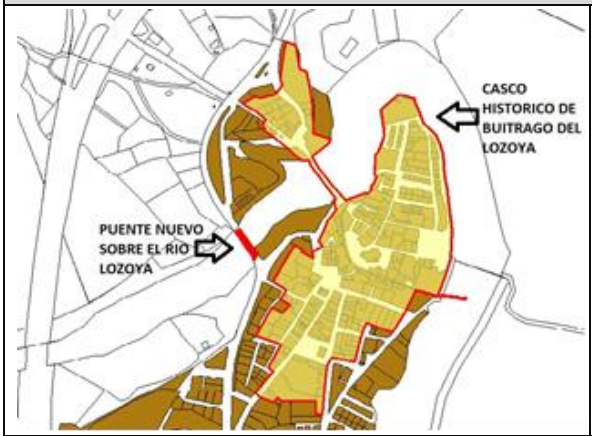
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XX	**Cultura:**

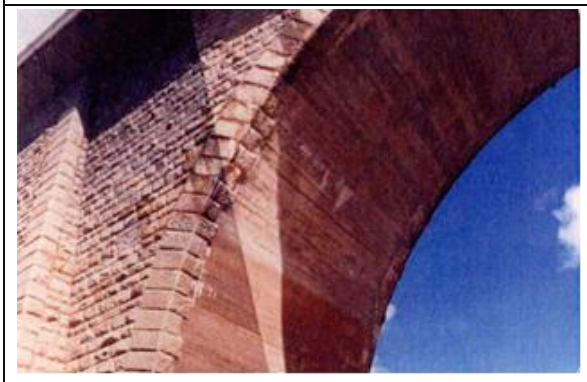
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado
En uso como vía de comunicación del arrabal de Miralrío con el casco urbano de Buitrago del Lozoya al igual que el antiguo puente del arrabal.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE NUEVO SOBRE EL RIO LOZOYA	**Código INPHIS: CM/0027/019**	**Nº CATÁLOGO**	**21**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y mejora.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LA CORACHA	Código INPHIS: CM/0027/020	Nº CATÁLOGO	22

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 446754
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4538311
Accesos: Desde el interior del recinto amurallado se accede a la coracha a través del Paseo de la Coracha. Desde el exterior del citado recinto el acceso se efectúa por el Paseo del Río Lozoya.		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico	

Descripción General:
Consta de varios elementos que quizás no sean coetáneos. El primero de ellos es una coracha o apéndice de la muralla que parte del recinto amurallado en dirección al río Lozoya cerrando el paso a posibles atacantes desde el sur y asegurando el aprovisionamiento de agua a la villa fortificada. Otro elemento es un pilar construido con bloques de piedra escuadra asentado en el cauce del río y finalmente la obra situada en la orilla opuesta del río. Sobre los elementos descritos apoyaría una estructura con un tablero de madera. Este puente permitía la comunicación entre el casco urbano de Buitrago y la dehesa situada al otro lado del río Lozoya.

Actividad:	**Tipología:** Puente

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Bajomedieval, S. XVI	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Anegado, Arruinado, Erosionado
La coracha se encuentra en buen estado, ya que ha sido restaurada
al formar parte del recinto amurallado. El resto de los elementos del puente se encuentran habitualmente sumergidos bajo las aguas, por lo que sufren un deterioro progresivo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE DE LA CORACHA	**Código INPHIS: CM/0027/020**	**Nº CATÁLOGO**	**22**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura		
Bien de Interés Patrimonial		

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	**Fecha Acto**	**Acto Legal**	**Cita Documento**			

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y mejora.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE SOBRE ARROYO DE LA CIGÜEÑUELA	Código INPHIS: CM/0027/021	Nº CATÁLOGO	23

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 446589
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4539309
Accesos: El puente se encuentra en el desvió a Gandullas existente poco antes del km. 77 del antiguo trazado de la carretera N-I (Madrid-Burgos).		**Interés:** Arquitectónico	

Descripción General:
Puente de piedra que salva el curso del arroyo de la Cigueñuela. Se encuentra al comienzo de la carretera M-137 en dirección a Gandullas que parte del antiguo trazado de la carretera Madrid-Burgos.

Actividad:	**Tipología:** Puente

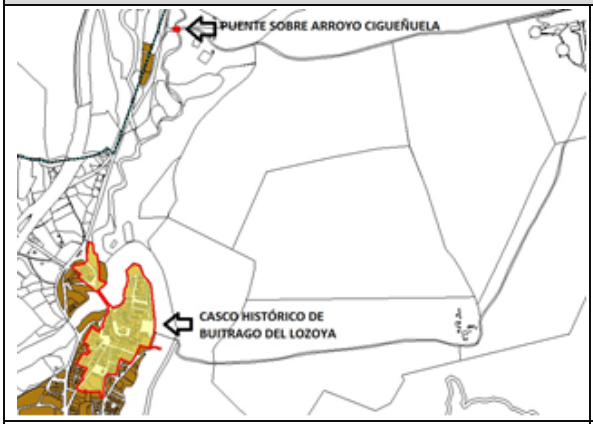
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

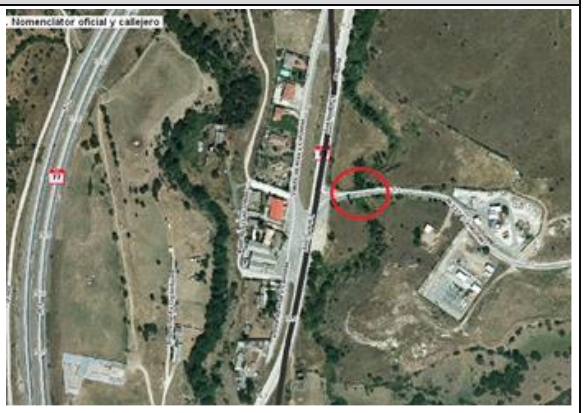
Periodo: S. XIX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

En uso para acceder al pueblo de Gandullas y diversas instalaciones situadas junto a la carretera M-137.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE SOBRE ARROYO DE LA CIGüEÑUELA	**Código INPHIS: CM/0027/021**	**Nº CATÁLOGO**	**23**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y mejora.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE VELAYOS	Código INPHIS: CM/0027/006	Nº CATÁLOGO	24

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 447245
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4540571
Accesos: El puente se encuentra dentro de la dehesa de Velayos. Se puede acceder al mismo a través de los caminos de tierra que existen en la finca.		**Interés:** Arqueológico, Arquitectónico	

Descripción General:
Puente sobre el arroyo de las Cárcavas con tramos del camino de acceso empedrados.

Actividad:	**Tipología:** Puente

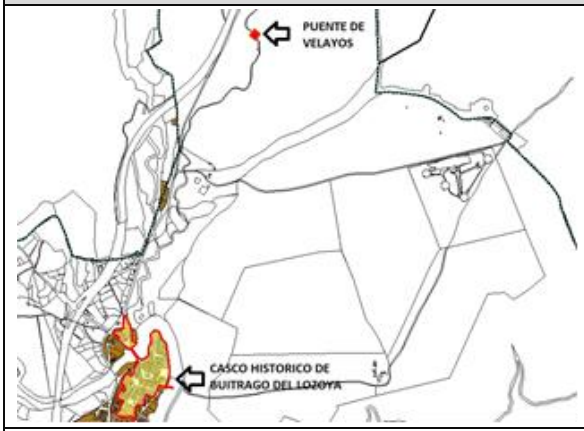
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVI, S. XVII, S. XX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado, Reformado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PUENTE DE VELAYOS	**Código INPHIS: CM/0027/006**	**Nº CATÁLOGO**	**24**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y mejora.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

LAVADERO DEL HOSPITAL	Código INPHIS: CM/0027/064	Nº CATÁLOGO	25

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 446438
SUPERFICIE PARCELA (m2)			Y= 4538467
Accesos: Se puede acceder a la construcción desde las calles de la Cadena y Carretilla.		**Interés:** Histórico, Arqueológico	

Descripción General:
Edificio de planta rectangular situado al borde el río Lozoya que estuvo dedicado a lavadero vinculado al hospital de San Salvador. Actualmente se encuentra en ruinas.

Actividad: Servicios	**Tipología:** Lavadero

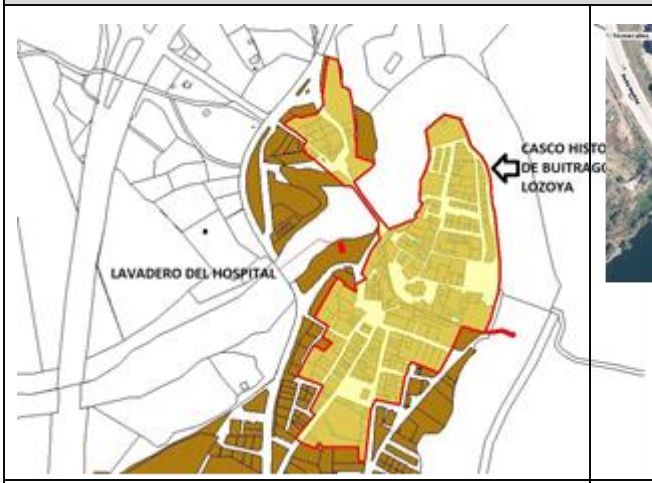
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Anegado, Arruinado
En ruinas y sin uso alguno

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
LAVADERO DEL HOSPITAL	**Código INPHIS: CM/0027/064**	**Nº CATÁLOGO**	**25**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**ESTRUCTURAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular como objeto aislado.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y mejora.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

VELAYOS (PEÑA DEL ALEMÁN). ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/004**	**Nº CATÁLOGO**	**26**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL 2. PARC.1 POL 3. PARC 1	**COORDENADAS UTM**	X= 447740
SUPERFICIE (m2)	277.208		Y= 4540400
Accesos: Este conjunto de estructuras se encuentra en el paraje denominado Velayos. Puede accederse al mismo desde las carreteras de Burgos y Gandullas a través de caminos vecinales.		**Interés:** Arqueológico, Histórico	

Descripción General:
Conjunto de estructuras defensivas republicanas situadas a cuatro kilómetros al norte del casco urbano de Buitrago del Lozoya que constituían la primera línea del frente. Se distribuyen por el perímetro del cerro (cota 1.082 m) y las laderas de los lados sur y el oeste, superando las carreteras a Gandullas y Burgos respectivamente. Consta de obras de hormigón armado y largos tramos de trincheras excavadas en el terreno que en conjunto superan los tres kilómetros de longitud.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

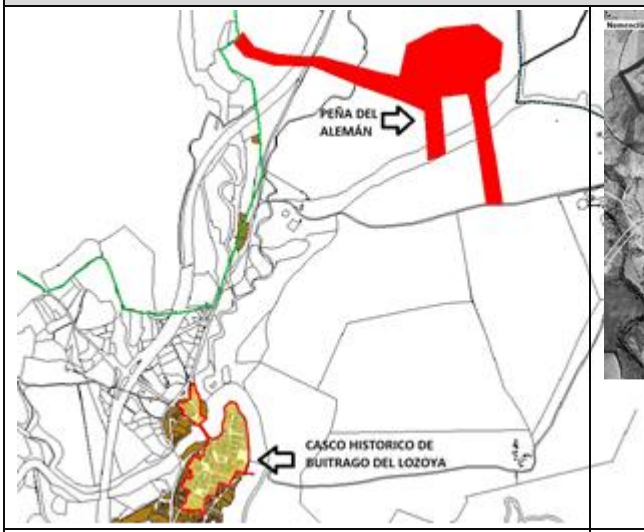
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

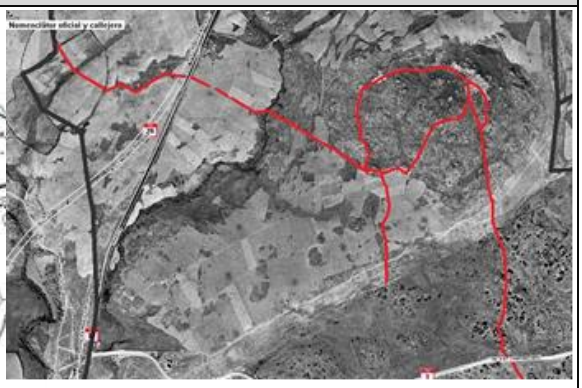
Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

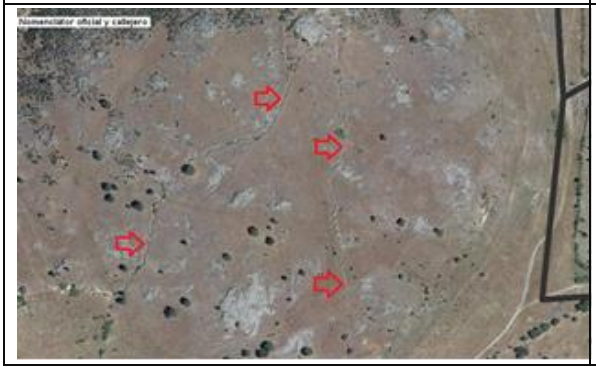
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Arruinado, Erosionado, Parcialmente extraído
Parte de las estructuras excavadas en el terreno presentan rellenos naturales de cierta entidad. Las obras de hormigón presentan daños debido a la extracción de la ferralla en la posguerra, así como daños derivados de un incendio ocurrido en la finca hace años.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
VELAYOS (PEÑA DEL ALEMÁN). ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/004**	**Nº CATÁLOGO**	**26**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

LADERAS DEL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	**Código INPHIS: CM/0027/007**	**Nº CATÁLOGO**	**27**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL 4. PARC. 5-24-26	**COORDENADAS UTM**	X= 446946
SUPERFICIE (m2)	161.722		Y= 4538798
Accesos: Se accede a estas estructuras a través de los caminos de tierra que parten de la carretera de Gandullas y recorren la finca El Bosque.		**Interés:** Arqueológico	

Descripción General:
Conjunto de estructuras destinadas a almacenes y cocinas de campaña del ejército republicano para el servicio de las posiciones de primera línea situadas al norte de la carretera de Gandullas. Entre ellas cabe destacar la existencia de al menos siete edificaciones, una cueva y extensos tramos de trincheras excavadas en el terreno. Estas estructuras se comunicaban con el casco urbano de Buitrago a través de un puente de madera apoyado en la coracha del castillo y otro puente de barcas por el que se transportaban las cargas más pesadas desde la población al otro lado del rio Lozoya.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Arruinado, Erosionado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
LADERAS DEL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	**Código INPHIS: CM/0027/007**	**Nº CATÁLOGO**	**27**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

LA ALDEHUELA - EL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	Código INPHIS: CM/0027/008	Nº CATÁLOGO	28

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL 4. PARC. 25-28.POL.5 PAR. 4-1	**COORDENADAS UTM**	X= 448358
SUPERFICIE (m2)	266.692		Y= 4538183
Accesos: Se accede a estas estructuras a través de los caminos de tierra que parte de la carretera de Gandullas y recorren la finca El Bosque		**Interés:** Arqueológico, Histórico	

Descripción General:
Largos tramos de trincheras, refugios, parapetos y otras estructuras pertenecientes a la retaguardia del ejército republicano. Ocupan buena parte del sector oriental de la finca El Bosque y en su día estaban conectadas con las posiciones de primera línea del frente del paraje Velayos.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

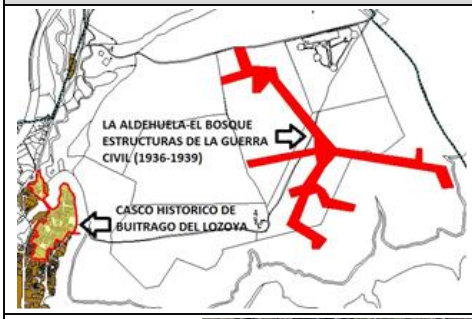
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

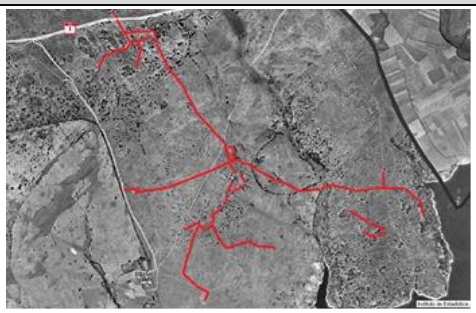
Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Arruinado, Erosionado
El grado de conservación de las estructuras es muy diversos. Algunas de las construcciones han perdido sus cubiertas y presentan diversos grados de ruina. Algún elemento ha sido reconvertido como vivienda ocasional. Un refugio excavado en el terreno bajo una roca está cerrado con una puerta metálica. Hasta la fecha no se ha realizado un inventario detallado de los vestigios existentes en este amplio paraje.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA













CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
LA ALDEHUELA - EL BOSQUE - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL (1936-1939)	**Código INPHIS: CM/0027/008**	**Nº CATÁLOGO**	**28**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NIDOS DE AMETRALLADORA DEL CORDEL DEL BOSQUE	Código INPHIS: CM/0027/029	Nº CATÁLOGO	29

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya			
REF. CATASTRAL	POL. 5 PARC. 1	**COORDENADAS UTM**	X= 448862
SUPERFICIE (m2)	725		Y= 4539864
Accesos: Situado en la vía pecuaria conocida como Cordel del Bosque.			
Descripción General: Nidos de ametralladora de hormigón.			
Actividad: Militar		**Tipología:** Fortificación guerra civil	

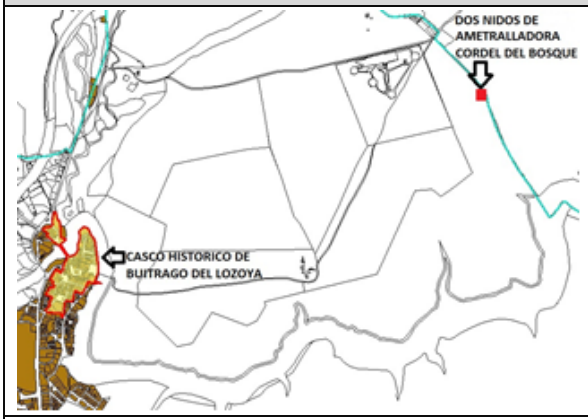
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Erosionado
Regular estado de conservación.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
NIDOS DE AMETRALLADORA DEL CORDEL DEL BOSQUE	**Código INPHIS: CM/0027/029**	**Nº CATÁLOGO**	**29**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TOMILLAR - LAS GARIÑAS - LOS UGALDES - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/057**	**Nº CATÁLOGO**	**30**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 6 PARC. 16	**COORDENADAS UTM**	X= 449701
SUPERFICIE (m2)			Y= 4538028
Accesos: Se accede al paraje desde la carretera M-126 (Mangirón) a la altura del km. 1,5, punto desde donde parte una pista forestal que se adentra en el monte donde se encuentran los restos de estructuras de la Guerra Civil		**Interés:** Histórico, Arqueológico	

Descripción General:
Línea de trincheras situada en la margen derecha del río Lozoya que se extiende por los parajes Tomillar - Las Gariñas y Los Ugaldes.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

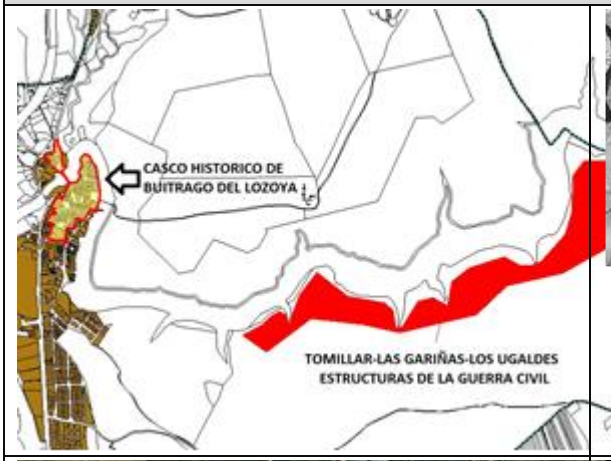
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

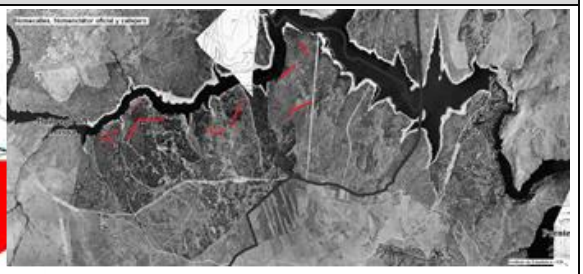
Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

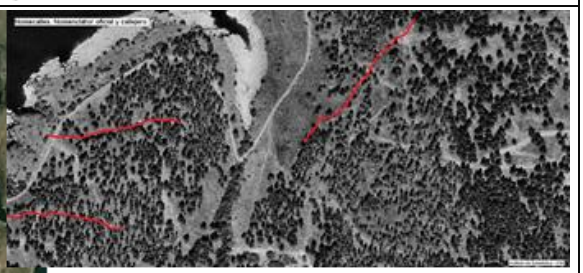
No es posible determinar el estado de conservación de las estructuras al no haberse realizado prospecciones sobre el terreno. Los vestigios señalados en esta ficha han sido detectados mediante el estudio de fotografías aéreas.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
TOMILLAR - LAS GARIÑAS - LOS UGALDES - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/057**	**Nº CATÁLOGO**	**30**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PORTACHUELO VIEJO - PEÑA CALDERA - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/058**	**Nº CATÁLOGO**	**31**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 6 PARC. 16	**COORDENADAS UTM**	X= 449701
SUPERFICIE (m2)			Y= 4538028
Accesos: La trinchera se ubica en una finca ganadera. El acceso más cómodo se realiza desde el collado que existe en el extremo este de la cuerda del Portachuelo Viejo.		**Interés:** Arqueológico, Histórico	

Descripción General:
Línea de trincheras de un kilómetro de longitud aproximadamente que se extiende en paralelo a la cuerda del Portachuelo Viejo - Peña Caldera, paraje situado al sur del casco urbano de Buitrago de Lozoya que se extiende entre la carretera N-I y el cerro Picazuelo.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

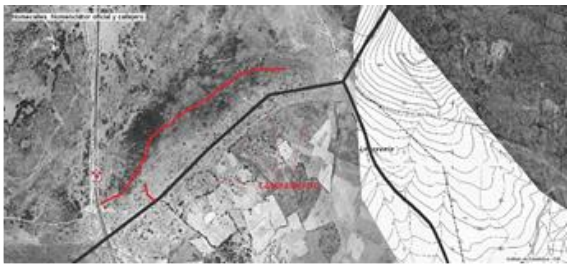
Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado, Erosionado
Actualmente el paraje forma parte de una finca ganadera. Tanto estas estructuras como las que se encuentran en el vecino término de Lozoyuela se encuentran en relativo buen estado de conservación, ya únicamente sufren deterioro a causa de agentes naturales.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PORTACHUELO VIEJO - PEÑA CALDERA - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/058**	**Nº CATÁLOGO**	**31**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PORTACHUELO - CERRO BULLERO - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/059**	**Nº CATÁLOGO**	**32**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 10 PARC. 3	**COORDENADAS UTM**	X= 445619
SUPERFICIE (m2)			Y= 4533948
Accesos: Se accede al lugar siguiendo la pista que conduce al depósito de aguas del Portachuelo.		**Interés:** Histórico, Arqueológico	

Descripción General:
Línea de trincheras que se extiende en paralelo a la cuerda del paraje Portachuelo-Cerro Bullero, en el extremo sur del término de Buitrago de Lozoya. Formaban parte de la línea de defensa republicana en la retaguardia del frente.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

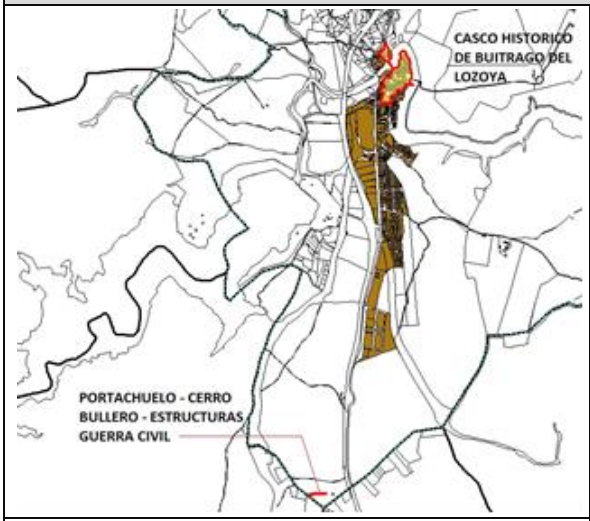
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

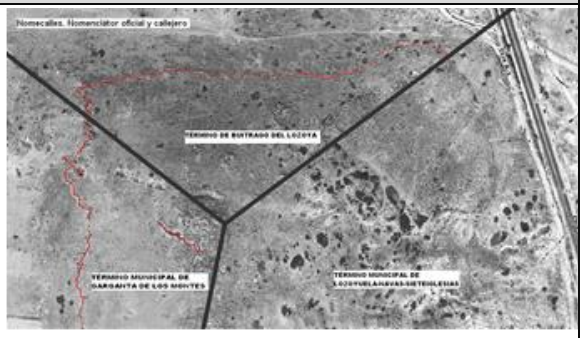
Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

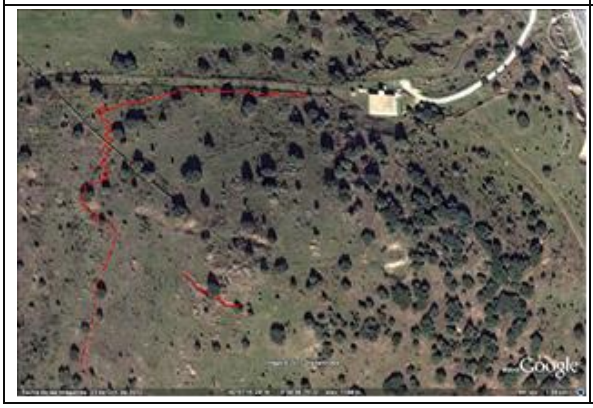
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Parcialmente extraído
Parte de las estructuras de la Guerra Civil se han visto afectadas por la construcción del depósito de aguas del Portachuelo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PORTACHUELO - CERRO BULLERO - ESTRUCTURAS DE LA GUERRA CIVIL	**Código INPHIS: CM/0027/059**	**Nº CATÁLOGO**	**32**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CABEZA RETAMOSA	**Código INPHIS: CM/0000/263**	**Nº CATÁLOGO**	**33**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya, Serna del Monte (La)		**Calle:**		**Nº:**
REF. CATASTRAL		**COORDENADAS UTM**	X= 448215	
SUPERFICIE (m2)	78065		Y= 4541025	
Accesos: Se encuentra en el Cerro Retamosa, al Sur del cerro Piñuécar. El conjunto se encuentra próximo al Depósito de agua de La Serna del Monte. Se accede por el camino de Gandullas, que parte de la M-132.		**Interés:** Arqueológico, Histórico		

Descripción General:
Posición defensiva de la Guerra Civil con las siguientes estructuras: Nido de hormigón armado de planta pentagonal; nido de planta circular; refugio y trincheras excavadas en la roca.

Actividad: Militar	**Tipología:** Fortificación guerra civil

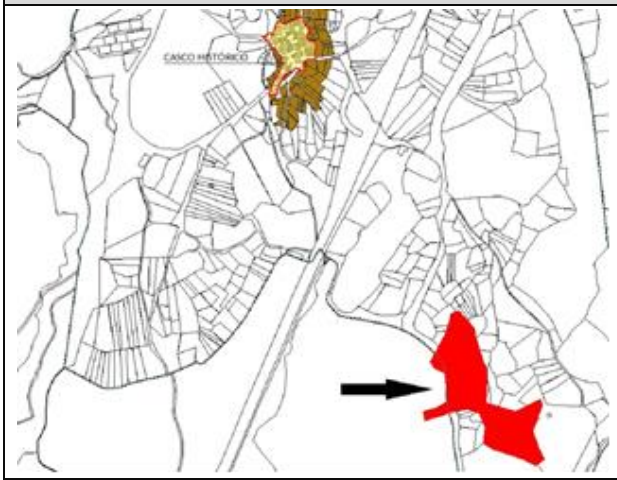
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

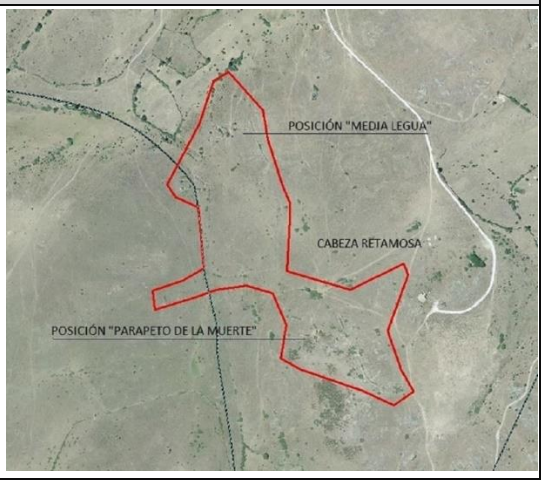
Periodo: S. XX	**Cultura:** Guerra civil

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado
Buen estado de conservación en general. Tanto el interior de las fortificaciones, como la galería excavada en la roca y las trincheras, se inundan con las lluvias, lo que puede potenciar su deterioro.

DOCUMENTACIÓN FOTO









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CABEZA RETAMOSA	**Código INPHIS: CM/0000/263**	**Nº CATÁLOGO**	**33**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PALACIO DE EL BOSQUE	Código INPHIS: CM/0027/002	Nº CATÁLOGO	34

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 5 PAR. 1	**COORDENADAS UTM**	X= 448108
SUPERFICIE (m2)	3.097		Y= 4538200

Accesos: Está ubicado a unos dos kilómetros del casco histórico de Buitrago, en la margen izquierda del río Lozoya, dentro de la finca El Bosque. Antiguamente existía una vía de acceso directa desde la villa a través del puente de la coracha, que quedó anegado en parte tras la construcción del embalse de Puentes Viejas.

Interés: Arqueológico, Arquitectónico, Histórico

Descripción General:
Edificio construido por iniciativa de Iñigo López de Mendoza en la llamada Dehesa del Bosque. Los trabajos fueron dirigidos por el maestro alarife de la casa ducal Diego de Valera y se extendieron entre 1596 y 1601. Fue concebido como un lugar de recreo según el modelo de las villas italianas de Paladio. A lo largo de su historia tuvo ilustres visitantes como el rey Felipe III. En la actualidad se encuentra en un estado de ruina avanzado fruto de un largo periodo de abandono.

Actividad: Residencial

Tipología: Casa señorial, Escudo heráldico, Palacio

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVI, S. XVII

Cultura:

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Arruinado, Problemas de estabilidad
En la actualidad las ruinas carecen de uso alguno. Es probable que los restos del palacio hayan servido de cantera en algunos momentos, extrayéndose materiales de construcción para reaprovecharlos en otros lugares.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
PALACIO DE EL BOSQUE	**Código INPHIS: CM/0027/002**	**Nº CATÁLOGO**	**34**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 0**		
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P2-P3**		
CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico		
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**	
Según Protección Patrimonio Histórico			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

DESPOBLADO DE VIÑADEROS	**Código INPHIS: CM/0027/014**	**Nº CATÁLOGO**	**35**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 6 PAR. 16	**COORDENADAS UTM**	X= 450259
SUPERFICIE (m2)	3.891		Y= 4538069
Accesos: Se accede al lugar desde la carretera M-126 (Buitrago-Manguirón), el camino forestal de Gariñas y a continuación por pistas forestales que pasan por las inmediaciones del lugar.		**Interés:** Arqueológico, Histórico	
Descripción General: Ruinas de varias construcciones que probablemente corresponden al despoblado de Viñaderos.			
Actividad:		**Tipología:**	

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XIX, S. XVI, S. XVII, S. XVIII, S. XX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Arruinado, Erosionado
Ruinas sin uso alguno.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
DESPOBLADO DE VIÑADEROS	**Código INPHIS: CM/0027/014**	**Nº CATÁLOGO**	**35**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado		

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS

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

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

1- Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2- Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4- Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5- Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6- Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

LAVADERO DE LANA	Código INPHIS: CM/0027/025	Nº CATÁLOGO	36

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 18 PAR. 8	**COORDENADAS UTM**	X= 445540
SUPERFICIE (m2)	27.977		Y= 4539294
Accesos: Se accede desde Buitrago por la carretera M-634. El lugar se encuentra prácticamente en el límite municipal con Gascones, entre la Colada de las Pozas y el Cordel de las Asomadillas. Formaría parte del Descansadero de Los Lavaderos que ocupa parte del municipio de Buitrago y del municipio de Gascones		**Interés:** Arqueológico, Etnográfico	

Descripción General: Lavadero de lana asociado a un descansadero de ganado y a dos vías pecuarias. Conjunto de edificios antiguamente destinados al lavado y secado de lanas, actividad de gran importancia en la comarca, y que justifica el importante tamaño tanto del edificio como de la parcela.
El conjunto cuenta con dos edificios contiguos que ya estaban en el Catálogo de Protección de las NNSS de 1991, momento en que se encontraban en un estado aceptable, según se puede observar en la documentación gráfica de aquellos años, y que en la actualidad se encuentran parcialmente derruidos.
El edificio principal es de dos plantas con escalera exterior de acceso a la planta alta. El edificio contiguo está compuesto por un muro al fondo y una sucesión de pilares de ladrillo que sujetaban la cubierta de teja, sin cierre delantero.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Lavadero

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVII, S. XVIII	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Arruinado. Actualmente es de propiedad privada, presentando un avanzado estado de ruina. Se utiliza como encerradero de ganado. La reguera pública que viene desde Villavieja lo atraviesa por su parte sur, para el aprovechamiento de sus aguas.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
LAVADERO DE LANA	**Código INPHIS: CM/0027/025**	**Nº CATÁLOGO**	**36**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 0**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P2-P3**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Características volumétricas del edifico original y materiales tradicionales de acabado. Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Recuperación edificios para usos compatibles con su protección y el medio circundante.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASA DE LAS CERRADAS	Código INPHIS: CM/0027/032	Nº CATÁLOGO	37

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya	**Calle:** CARRETERA M-126 (MANGIRÓN) KM. 1,5		**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 7 PAR. 5	**COORDENADAS UTM**	X= 447679
SUPERFICIE (m2)	235		Y= 4536559
Accesos: La finca donde está ubicada la casa se encuentra en la carretera M-126 (Buitrago-Mangirón) a la altura del km. 1,5 aproximadamente.	**Interés:** Arquitectónico		

Descripción General:
Antigua casa de campo situada en la carretera que comunica Buitrago del Lozoya con Mangirón.
Es de planta cuadrada y dos alturas.
En la actualidad tiene uso dotacional, siendo propiedad de la Comunidad de Madrid.

Actividad: Otros, Residencial	**Tipología:** Villa/hacienda

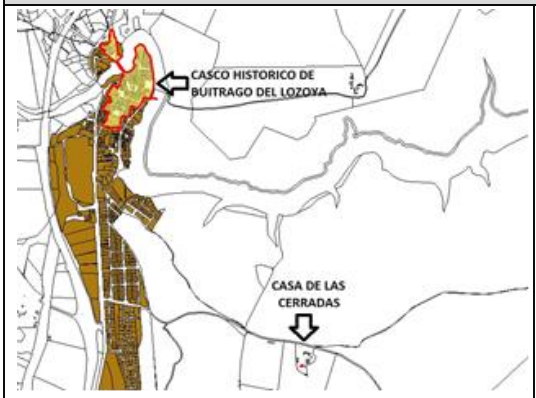
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XIX	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado
Bien conservado y en uso dotacional.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CASA DE LAS CERRADAS	**Código INPHIS: CM/0027/032**	**Nº CATÁLOGO**	**37**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 0**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**P1-P2-P3**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Características volumétricas del edificio original y materiales tradicionales de acabado. Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Recuperación edificios para usos compatibles con su protección y el medio circundante.	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MOLINO MALASBARBAS	Código INPHIS: CM/0027/009	Nº CATÁLOGO	38

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 4 PAR. 7	**COORDENADAS UTM**	X= 446477
SUPERFICIE (m2)	2.772		Y= 4538800
Accesos: Se accede a pie al paraje desde la carretera M-137 (Gandullas)		**Interés:** Arqueológico, Etnográfico	

Descripción General:
En el siglo XVIII, según indica el Catastro del Marqués de la Ensenada, había dos molinos en el Arroyo de la Cigüeñuela, ambos de propiedad privada. Solo molían en los meses de invierno y tenían una sola piedra. Estaban construidos con mampuesto y tenían cubierta a dos aguas de teja. En la actualidad únicamente se aprecian sobre el terreno parte del caz, una piedra de granito trabajada y restos de un lienzo de piedra local en la ribera del río Lozoya.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Molino

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVIII	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Arruinado, Erosionado
Únicamente se conservan algunos restos dispersos.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
MOLINO MALASBARBAS	**Código INPHIS: CM/0027/009**	**Nº CATÁLOGO**	**38**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4***
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MOLINO DEL OBISPO	Código INPHIS: CM/0027/010	Nº CATÁLOGO	39

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 4 PAR. 30	**COORDENADAS UTM**	X= 446545
SUPERFICIE (m2)	1.624		Y= 4539040
Accesos: Se accede a pie desde el antiguo trazado de la carretera N-1		**Interés:** Arqueológico, Etnográfico	

Descripción General:
Molino mencionado en el Catastro del Marqués de la Ensenada. En el Mapa Topográfico Nacional de 1880 (1:50.000) aparece como "Molino pequeño del Arroyo Ciguiñuela" en la margen derecha del citado arroyo. Se trata de un edificio de planta rectangular y de más de un piso, construido con mampuesto y sillares de granito en las esquinas. La cubierta es de teja a dos aguas. Según indica el Catastro de la Ensenada, contaba con una sola piedra y solo molía los meses de invierno. Era de propiedad privada. En la actualidad se encuentra en avanzado estado de ruina.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Molino

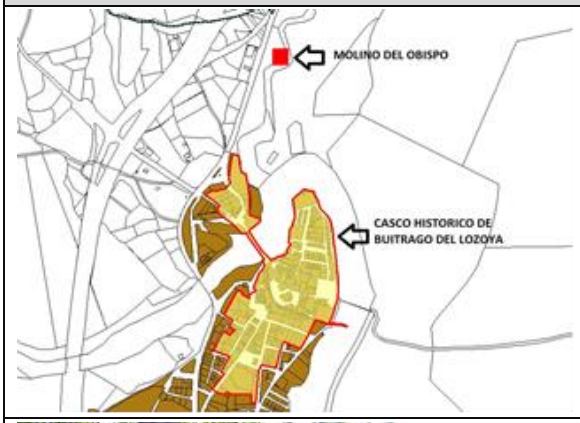
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: S. XVIII	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Arruinado, Erosionado

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
MOLINO DEL OBISPO	**Código INPHIS: CM/0027/010**	**Nº CATÁLOGO**	**39**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS		
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4***		
PROTECCIÓN DE PARCELA			
CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico		
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN		**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**	
Según Protección Patrimonio Histórico			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MOLINO DEL TORREJÓN	Código INPHIS: CM/0027/043	Nº CATÁLOGO	40

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 4 PAR. 30	**COORDENADAS UTM**	X= 446775
SUPERFICIE (m2)	962		Y= 4538418
Accesos: Habitualmente sumergido bajo las aguas del río Lozoya, cuyo nivel se elevó tras la construcción de la presa de Puentes Viejas.		**Interés:** Arqueológico	

Descripción General:
Molino hidráulico situado en la margen izquierda del río Lozoya en las inmediaciones del casco histórico de Buitrago.

Actividad: Industrial	**Tipología:** Molino

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico, S. XVIII	**Cultura:**

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Anegado, Arruinado, Erosionado
Los restos del molino se encuentran actualmente bajo las aguas del rio Lozoya.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
MOLINO DEL TORREJÓN	**Código INPHIS: CM/0027/043**	**Nº CATÁLOGO**	**40**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4***
PROTECCIÓN DE PARCELA	
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN		**ALTURA MÁXIMA**	
OTRAS CONDICIONES	Según Protección Patrimonio Histórico		

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ABRIGO DE LA DEHESA	**Código INPHIS: CM/0000/031**	**Nº CATÁLOGO**	**41**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya, Puentes Viejas		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 16 PAR. 129; POL. 7 PAR. 7	**COORDENADAS UTM**	X= 447362
SUPERFICIE (m2)	21.849		Y= 4535228
Accesos:		**Interés:** Arqueológico	

Descripción General:
El yacimiento denominado Abrigo de la Dehesa se localiza en el término municipal de Buitrago de Lozoya, en la falda de la ladera oeste del Cerro Picazuelo (1250 m), a caballo entre el límite municipal de los términos de Buitrago de Lozoya y Manjirón (Puentes Viejas) y en las proximidades de un camino forestal que asciende a la cumbre. El cerro controla el amplio valle medio del río Lozoya hasta la Sierra de la Cabrera y el paso natural entre las dos submesetas por el puerto de Somosierra. Esta zona se encuadra en una región dominada por los afloramientos de gneiss, ya que la falla de Somosierra, con un salto del orden de los 1500 m, separa los terrenos graníticos y gneísicos por los que discurren el Lozoya y el Manzanares, al oeste, de las pizarras y cuarcitas, que forman la cuenca de drenaje del Jarama, al este. Está orientado hacia el oeste, a una altitud de 1140 m y constituye una oquedad natural formada por el desprendimiento de grandes bloques de gneiss, circunstancia que determina su planta triangular y un suelo de acentuada pendiente que forzosamente ha debido dificultar la habitabilidad. Las dimensiones del abrigo son las siguientes: 6 m de profundidad máxima, 2,65 m de altura máxima y 1,48 m en el fondo, y 4 ,10 de anchura en la entrada. La boca de forma triangular posee una luz de 3,50 m.

Actividad: Otros	**Tipología:**

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Calcolítico, Indeterminado prehistórico, Neolítico	**Cultura:** Arte rupestre

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
ABRIGO DE LA DEHESA	**Código INPHIS: CM/0000/031**	**Nº CATÁLOGO**	**41**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Cultural	Zona de Interés Arqueológico	Arte rupestre (LPHE 16/85)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección
S	25/06/1985	Ministerio de Ley	LEY 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985). Art. 40.2		29/06/1985	

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**INTEGRAL**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico	Según Protección Patrimonio Histórico

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico
ALTURA MÁXIMA		**OTRAS CONDICIONES**	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAÑADA REAL DEL CHAPARRAL	Código INPHIS: CM/0027/044	Nº CATÁLOGO	42

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya	**Calle:**		**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 12 PAR. 9004; POL. 14 PAR. 9007	**COORDENADAS UTM**	X= 445768
SUPERFICIE (m2)	34.726		Y= 4537340
Accesos: Desde el casco urbano de Buitrago puede accederse al primer tramo de esta antigua cañada por la calle Peñalta y luego por la calle Cañada Arroyo de Velayos y Plaza de la Presa de Riosequillo.		**Interés:** Etnográfico, Paisajístico, Histórico	

Descripción General:
Se trata de una de las tres cañadas reales que atravesaban el término de Buitrago del Lozoya. Buena parte de su trazado quedó anegado a finales de los años 50 al construirse el embalse de Riosequillo.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Vía pecuaria

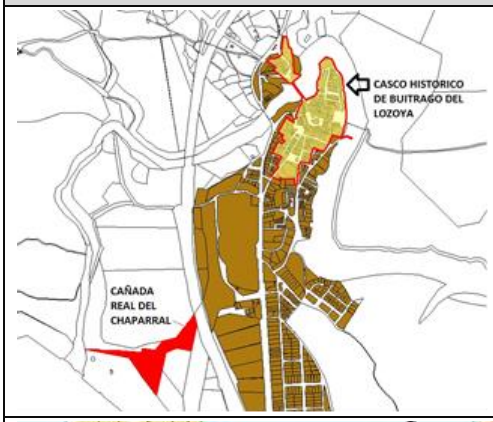
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado, Anegado, Parcialmente extraído

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CAÑADA REAL DEL CHAPARRAL	**Código INPHIS: CM/0027/044**	**Nº CATÁLOGO**	**42**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elem. asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial
ALTURA MÁXIMA		**OTRAS CONDICIONES**	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

COLADA DEL CHORRILLO	**Código INPHIS: CM/0027/048**	**Nº CATÁLOGO**	**43**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 17 PAR. 9006	**COORDENADAS UTM**	X= 445264
SUPERFICIE (m2)	11.554		Y= 4538754
Accesos: Puede accederse a esta vía pecuaria desde el casco urbano de Buitrago del Lozoya tomando la carretera M-634 que va a Villavieja de Lozoya y luego el primer desvío a la izquierda.		**Interés:** Etnográfico, Paisajístico, Histórico	

Descripción General:
Vía pecuaria que entra en el territorio de Buitrago procedente del término de Villavieja de Lozoya y finaliza en el arrabal de Andarrío donde conecta con el trazado de la Cañada Real de Velayos.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Vía pecuaria

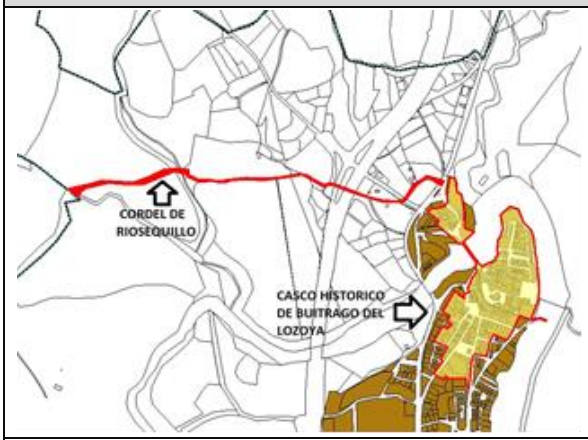
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

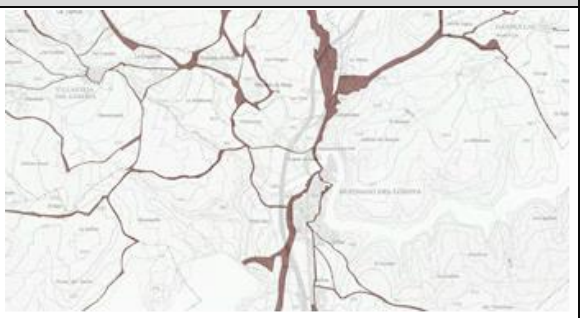
Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

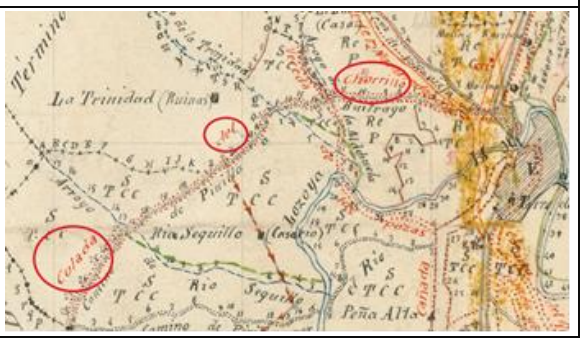
Bien conservado
En la actualidad esta vía pecuaria se sigue utilizando para el tránsito de ganados de las fincas existentes en su entorno

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
COLADA DEL CHORRILLO	**Código INPHIS: CM/0027/048**	**Nº CATÁLOGO**	**43**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elemento asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

COLADA DE LAS GARIÑAS - COLADA DE LAS TEJERAS - COLADA DE LAS ERAS	**Código INPHIS: CM/0027/049**	**Nº CATÁLOGO**	**44**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**	**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 6 PAR. 9003 – 9004 - 9006	**COORDENADAS UTM**	X=
SUPERFICIE (m2)	64.032		Y=
Accesos: Se accede a estas vías pecuarias desde el casco urbano de Buitrago del Lozoya.		**Interés:** Etnográfico, Paisajístico, Histórico	

Descripción General:
Conjunto de vías pecuarias conocidas como Colada de las Gariñas, Colada de las Tejeras y Colada de las Eras. La primera parte del casco urbano de Buitrago de Lozoya y toma la dirección sur-sureste. Las otras dos son ramales que se unen a la primera.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Vía pecuaria

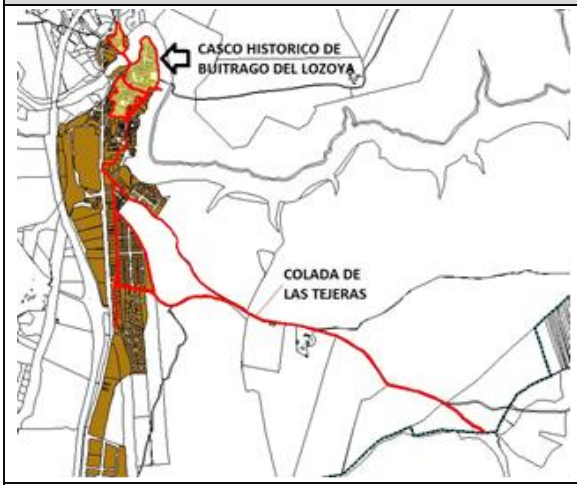
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

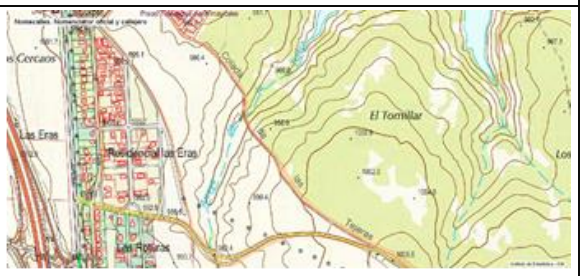
Varios tramos de las citadas coladas se han convertido en calles o carreteras con el paso del tiempo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
COLADA DE LAS GARIÑAS - COLADA DE LAS TEJERAS - COLADA DE LAS ERAS	**Código INPHIS: CM/0027/049**	**Nº CATÁLOGO**	**44**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elem. asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

COLADA DE COBILLOS	**Código INPHIS: CM/0027/050**	**Nº CATÁLOGO**	**45**

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**		**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 12 PAR. 9700 - 9001	**COORDENADAS UTM**	X= 445001	
SUPERFICIE (m2)	19.289		Y= 4536270	
Accesos: Se puede acceder a esta vía pecuaria desde el Área Recreativa del Embalse de Riosequillo.		**Interés:** Histórico, Paleontológico, Artístico		

Descripción General:
Vía pecuaria de escasa longitud situada al sur del casco urbano de Buitrago del Lozoya que en su día comunicaba las cañadas reales de Velayos y del Chaparral.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Vía pecuaria

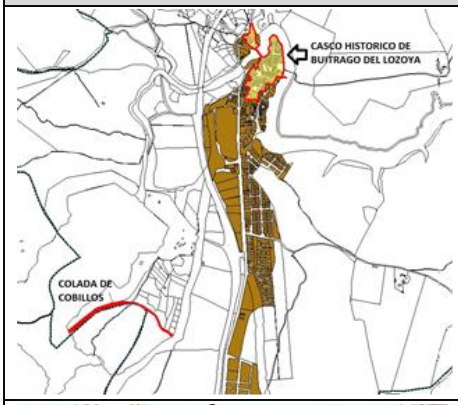
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

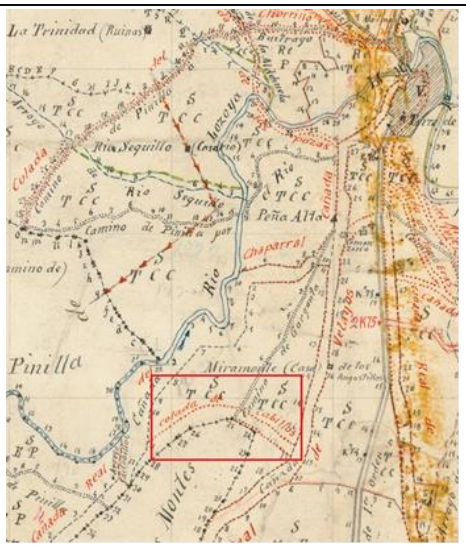
Reformado
Tras la conducción del Embalse de Riosequillo, que anegó el trazado de la Cañada Real del Chaparral, esta colada perdió su función original. En la actualidad se mantiene el tramo oriental de la misma dentro de un terreno de uso ganadero, habiéndose transformado el tramo occidental en una vía de servicio del Área Recreativa del Embalse de Riosequillo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
COLADA DE COBILLOS	**Código INPHIS: CM/0027/050**	**Nº CATÁLOGO**	**45**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elemento asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

COLADA DE LAS POZAS	Código INPHIS: CM/0027/051	Nº CATÁLOGO	46

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**		**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 18 PAR. 9001; POL. 14 PAR. 9005	**COORDENADAS UTM**	X= 445613	
SUPERFICIE (m2)	23.393		Y= 4538585	

Accesos: En la actualidad el trazado de esta vía pecuaria está dividido en dos por el curso del río Lozoya, que aguas arriba está embalsado por la presa de Riosequillo. Al tramo sur de la Colada de las Pozas se puede acceder desde el casco urbano de Buitrago por la calle Peñalta y al tramo norte por el camino Prado Jazmín.

Interés: Etnográfico, Paisajístico, Histórico

Descripción General:
La Colada de las Pozas entra en el territorio de Buitrago por el norte procedente del término de Gascones y poco después se cruza con la Colada del Chorrillo o Riosequillo, sigue en dirección sur en paralelo al arroyo de La Aldehuela hasta alcanzar el curso del río Lozoya, que debía salvar por un vado, y gira hacia el este para conectar con la Cañada Real de Velayos

Actividad: Agropecuaria

Tipología: Vía pecuaria

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

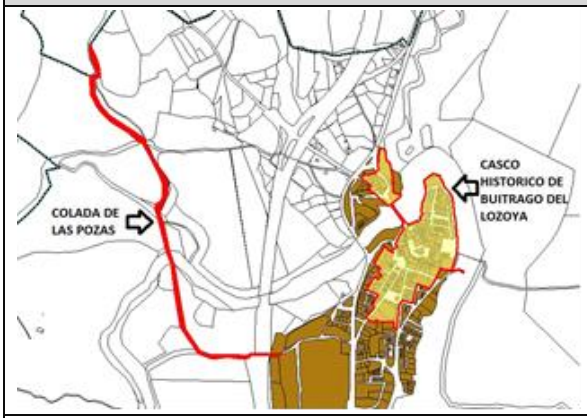
Periodo: Indeterminado histórico

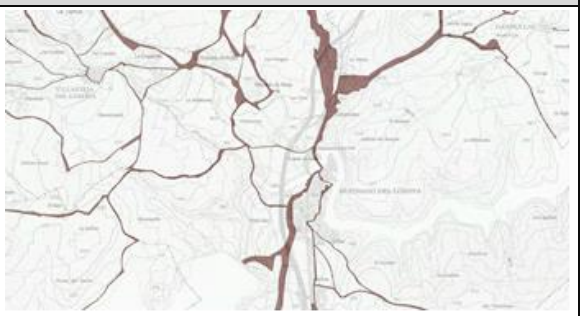
Cultura: Culturas tradicionales (etnografía)

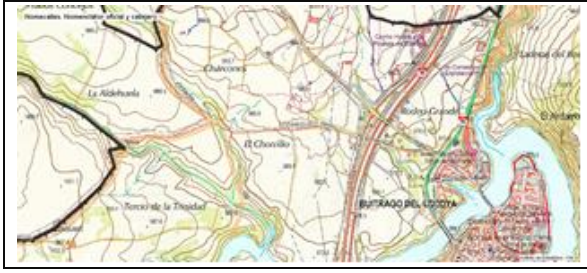
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Abandonado
En la actualidad buena parte del trazado de esta vía pecuaria carece de uso al haber sido truncado por la modificación del caudal del río Lozoya.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
COLADA DE LAS POZAS	**Código INPHIS: CM/0027/051**	**Nº CATÁLOGO**	**46**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elem. asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO	Código INPHIS: CM/0027/052	Nº CATÁLOGO	47

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya	**Calle:**		**Nº:**
REF. CATASTRAL	POL. 8 PAR. 9002	**COORDENADAS UTM**	X=
SUPERFICIE (m2)			Y=
Accesos: Se accede a esta vía pecuaria a través de la calle San Lázaro.	**Interés:** Etnográfico, Paisajístico, Histórico		

Descripción General:
Se trata de una de las tres cañadas reales que discurren por el término de Buitrago. En la actualidad parte de las urbanizaciones existentes al sur del casco histórico de Buitrago (Las Roturas y Los Robles) y toma la dirección sureste hacia el collado existente entre el Portachuelo Viejo y el cerro Picazuelo, superado el cual penetra en el término de Mangirón (Puentes Viejas).

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Vía pecuaria

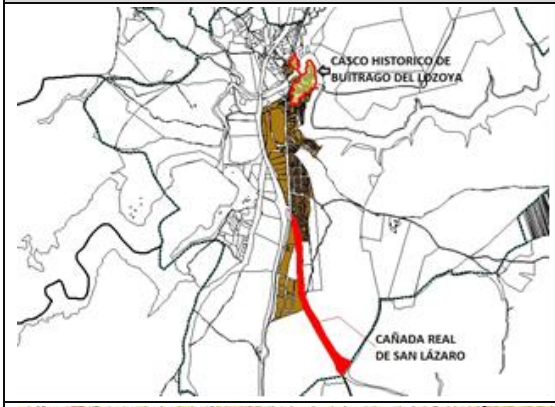
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado
Esta vía pecuaria discurre por una finca ganadera cercada. Su estado de conservación es bueno.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CAÑADA REAL DE SAN LÁZARO	**Código INPHIS: CM/0027/052**	**Nº CATÁLOGO**	**47**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elemento asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAÑADA REAL DE VELAYOS	Código INPHIS: CM/0027/053	Nº CATÁLOGO	48

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: Buitrago del Lozoya		**Calle:**		**Nº:**
REF. CATASTRAL	varias	**COORDENADAS UTM**	X= 446045	
SUPERFICIE (m2)	543.341		Y= 4537391	
Accesos: El trazado de la Cañada Real de Velayos puede seguirse a pie a lo largo de mayor parte de su recorrido por el término de Buitrago del Lozoya.		**Interés:** Etnográfico, Histórico, Arqueológico		

Descripción General:
La Cañada Real de Velayos es una de las importantes dentro del territorio de Buitrago. Entra en este término desde el noreste cambiando su nombre de Cañada Real Segoviana por el de Cañada Real de Velayos. En el punto de entrada confluyen o parten además los Cordeles de la Prailera y del Bosque. Discurre a continuación hacia el suroeste hasta alcanzar el cauce del arroyo de las Cárcavas, pasando junto al paraje Velayos de donde toma el nombre. Discurre luego hacia el sur hasta llegar al cauce del río Lozoya que salva por el llamando "Puente Viejo", a través del cual llega al borde del casco histórico de Buitrago de Lozoya, que rodea por el noroeste para discurrir luego hacia el sur en paralelo al trazado de la Nacional-I que cruza poco después para tomar la dirección sur-sureste hasta alcanzar el límite del término, punto a partir del cual vuelve a denominarse Cañada Real Segoviana. En este último tramo conectan con la Cañada Real de Velayos la Cañada Real del Chaparral (cuyo trazado se vio afectado por la construcción del Embalse de Riosequillo) y Colada de Cobillos.

Actividad: Agropecuaria	**Tipología:** Vía pecuaria

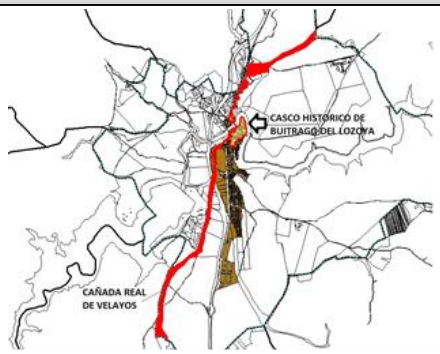
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo: Indeterminado histórico	**Cultura:** Culturas tradicionales (etnografía)

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

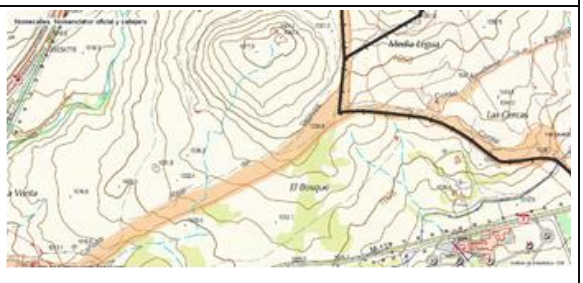
Bien conservado
Grandes tramos de esta vía pecuaria se encuentran dentro de parajes aun dedicados a la ganadería estando en estos casos en buen estado de conservación. Las mayores transformaciones del trazado de esta cañada se han producido en las inmediaciones del casco urbano de Buitrago del Lozoya debido al cambio de uso de algunos terrenos y la construcción de nuevas vías de comunicación como la carretera N-I (Madrid-Burgos).

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
CAÑADA REAL DE VELAYOS	**Código INPHIS: CM/0027/053**	**Nº CATÁLOGO**	**48**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Figura	Categoría	Tipología Específica
Bien de Interés Patrimonial		Vía Interés Cultural o elemento asociado (Ley 3/13)

Documentación Legal:

Vigente S/N	Fecha Acto	Acto Legal	Cita Documento	BOCM	BOE	Entorno de protección

Obras y Usos permitidos:

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.

La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):

-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)

-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.

-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.

En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:

1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.

2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	
TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	**AMBIENTAL 4**
PROTECCIÓN DE PARCELA	**G**
CONDICIONES DE PROTECCIÓN	
CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
CALIFICACIÓN	Según Protección Patrimonio Histórico	**Nº MÁX. PARCELAS SEGREGABLES**	Según Protección Patrimonio Histórico y legislación sectorial

2.5 FICHAS DE CATÁLOGO DE LOS ELEMENTOS INTERIORES AL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO BIC

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	1

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**		
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446552	4538501
SUP. PARCELA (m2)	999	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	999	**PROPIEDAD**	Pública	

Accesos	Buitrago del Lozoya se encuentra a 75 km. al norte de Madrid capital. Se accede por la N-I (Madrid-Burgos), tomando el desvío a Buitrago a la altura del km. 70,700.	**Interés**	Arqueológico, Arquitectónico, Artístico, Histórico

Descripción general

La muralla de Buitrago tiene origen medieval, siendo posible incluso su construcción en tiempos de dominio árabe. Está emplazada en un meandro del río Lozoya, y fue declarada Monumento Nacional en 1931.
Es presumible que el muro original de tapial, hoy embutido entre paredes de mampostería, fuera construido por los musulmanes o en los primeros tiempos de la conquista cristiana (siglos XI-XII). A partir de este momento se ha visto sometido a varias transformaciones, aunque siempre respetando el antiguo trazado. En la actualidad se puede visitar un pequeño tramo de muralla primitiva próxima a la Torre del Reloj. Ésta conserva intacta su merlatura coronada con formas piramidales.
De los torreones macizos se conservan la mayoría y tienen la misma altura que los lienzos. De la barbacana o antemuralla se conserva un tramo en el lado suroeste con alguna de sus torres. No sobrepasa los 4 mts. de altura y los 2 mts. de grosor. Todo el flanco sur y suroeste estaba recorrido por un foso del que se aprecian partes en las cuevas de las casas edificadas extramuros. La Coracha se conserva prácticamente entera. Se trata de un puente, apéndice de muralla, cuya función era el acceso a las Casas del Bosque y cubrir el acceso al agua en caso de sitio. Al final de la misma se encuentra el pilar central del puente que conducía a la finca del Bosque. La Torre del Reloj es un gran bastión que protege la entrada principal del recinto. Se trata de un acceso en recodo con un arco doble de herradura hacia el interior, y uno ojival hacia el exterior. Se pueden observar todavía las caídas de los rastrillos y las quicialeras en piedra de las puertas. Además de esta entrada existen otras dos: el Arco del Piloncillo, que da acceso al Puente Viejo, y el Arco de la Coracha, que quizás sea nuevo pues parece que no existía en el antiguo recinto.
La muralla está constituida por dos elementos principales en un recorrido de unos 800 metros: el llamado adarve bajo y los lados sur y suroeste.
- Adarve bajo: se trata del tramo de muralla que transcurre paralelo al río Lozoya. Debido a las posibilidades defensivas que éste aporta, la muralla no excede de los 6 mts. de altura por 2 mts. de grosor. Tampoco se construyeron torres ni cubos, pues serían innecesarios. Sólo cuenta con una serie de contrafuertes en su flanco este, y merlatura en todo su perímetro.
- Flancos sur y suroeste: en esta parte la altura de los lienzos no baja de 9 mts. y su espesor es de 3,2 mts. Aquí, por ser la zona más vulnerable del recinto, sí se introducen numerosos elementos defensivos. Cuenta con torreones macizos, barbacana, foso, coracha, la Torre del Reloj y el Alcázar.

Descripción INPHIS

El recinto amurallado de Buitrago se desarrolla sobre una alargada península labrada por el río Lozoya en el sustrato rocoso. Los dos lados mayores, situados al este y oeste respectivamente, cuentan con una murallada de dos metros de espesor y seis metros de altura aproximadamente, además de la defensa adicional que proporciona el cauce del río. El lado sur del conjunto es el más vulnerable, por lo que las defensas son aqui mayores, el muro tiene unos tres metros de espesor y una altura de nueve metros, contando además este lienzo con una docena de torres. En este sector existía también una barbacana y una coracha. El acceso principal al recinto se realizaba por el lado sur a través de una torre pentagonal de gran tamaño conocida como Torre del Reloj.

Actividad	Defensivo	**Tipología**	Castillo-fortaleza

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Medieval	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

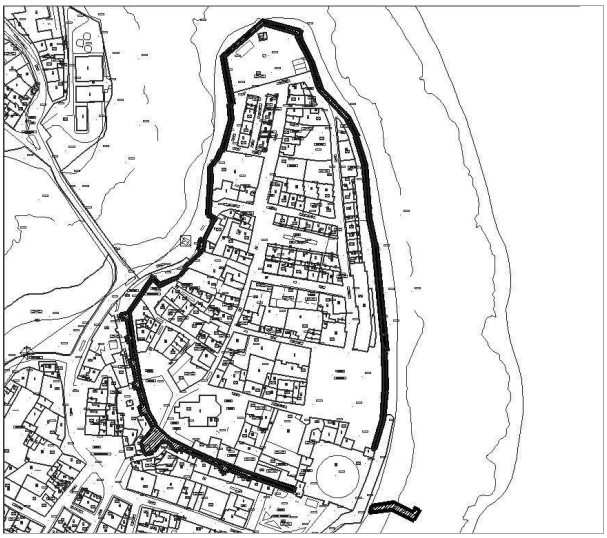
El recinto amurallado se encuentra habitado en la actualidad. Además de las viviendas existen edificios públicos y de servicios. En el mismo se realizan diferentes actos y espectáculos culturales.
El estado de conservación es bueno gracias a las numerosas campañas de rehabilitación realizadas por la administración desde mediados del siglo XX. Las de los años 1955-1956-1957-1958-1959-1960 y 1968 fueros dirigidas por el arquitecto J. M. VALCÁRCEL; la de 1972 por la arquitecta ANA IGLESIAS; las de 1987 y 1989-1992 por el arquitecto de la Dirección Gral. de Patrimonio Histórico JOSÉ JUSTE BALLESTA.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

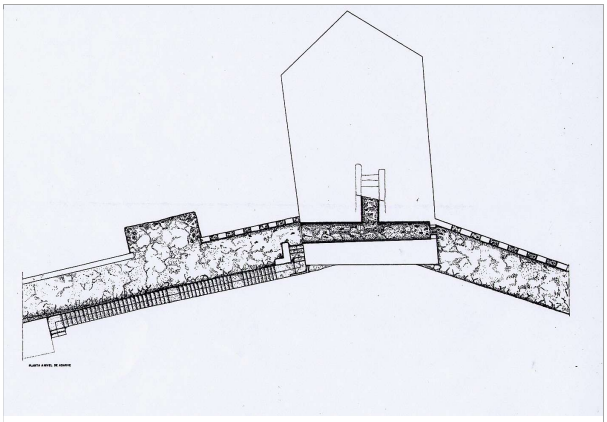
MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	1

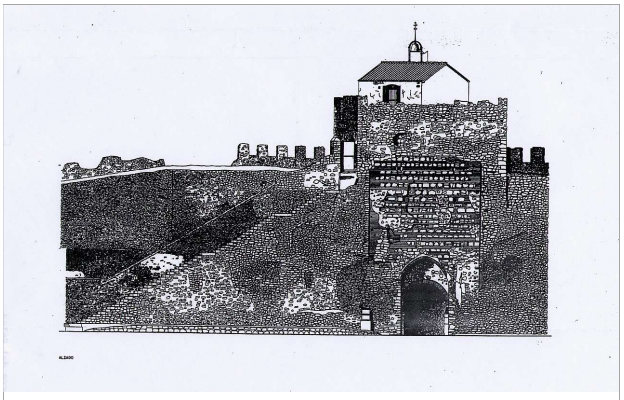
FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





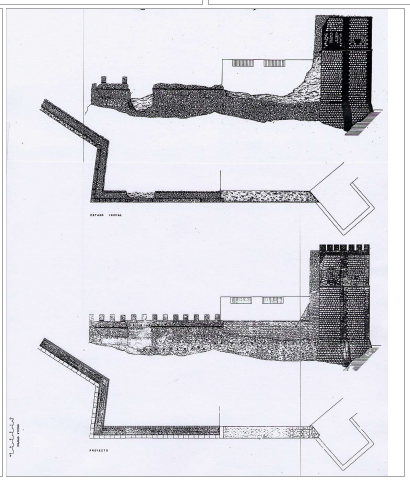


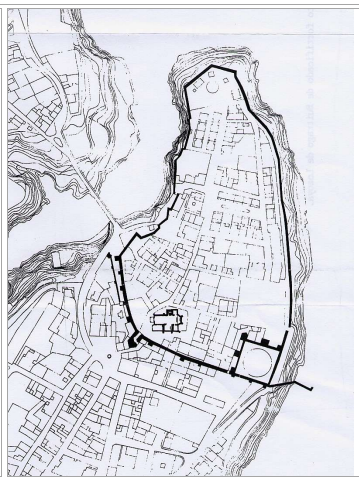


Planta de la Torre del Reloj.

Alzado de la Torre del Reloj.







Lienzos de la Muralla.

Recinto Murado. 1878.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	1

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

El recinto amurallado tiene aproximadamente forma triangular, adaptándose a la península que forma el meandro del río Lozoya, que rodea las murallas a excepción del lado sur. En el interior del recinto, concretamente en el ángulo soreste, se encuentra el castillo de los Mendoza. El conjunto contaba además con un foso, barbacana y una coracha. A lo largo del tiempo el recinto ha sufrido numerosas remodelaciones y reconstrucciones hasta alcanzar su imagen actual.
El perímetro del recinto tiene una longitud de 930 m. aproximadamente, englobando un espacio superior a los 40.000 m2. En los lados este y oeste los muros tienen un espesor de dos metros y una altura de seis metros aproximadamente. En el lado sur el espesor es de tres metros y la altura de nueve metros. En este lado se sitúan catorce torres, por una de las cuales (Torre del Reloj) se efectúa el acceso al interior del recinto amurallado. Existían además otros accesos a través de portillos.
Las murallas cuentan en su lado sur con una barbacana de 4 m. de altura que antecede al recinto amurallado. Se extiende desde el río hasta la Torre del Reloj.
En el transcurso de diversas obras de restauración, que han afectado a parte de las fábricas de los laterales oeste y soroeste próximas al puente, ha podido apreciarse que los tramos más bajos tienen un interior construido en tapial separado en tongadas de cal, así como revestimientos exteriores de mampostería, completados sectorialmente con ladrillo. en los tramos más altos también se ha observado un muro de tapial, de inferior altura y espesor. Quizá ello explique la falta de homogeneidad constructiva y métrica observable en tres las torres adosadas -realizadas en ladrillo y mampostería- y los lienzos de muralla de mampostería y tapial.
Hay viviendas adosadas a los muros de la fortificación desde la torre del Reloj, siguiendo hacia el este, hasta llegar la torre del del ángulo suroeste del castillo que se superpone a la de la muralla.
En actuaciones arqueológicas se identifican dos fases en la construcción del recinto amurallado. la más antigua, que podría datar entre los siglos XI-XIII consistiría en una muralla de tapial, y una segunda fase de los siglos XII-XIII consistente en un forro de mampostería de la antigua muralla. Finalmente, en el siglo xiv se construiría el antemuro o barbacana, así como la torre pentagonal que constituye el acceso principal al interior del recinto amurallado y que cubriría las existentes.
Está construida en aparejo de mampostería y ladrillo, con una cimentación de zarpa escalonada de mampostería que apoya directamente en la roca. El flanco más desprotegido, situado al sur, está cerrado por un muro de más de tres metros de espesor y unos nueve metros de altura. En el resto del perímetro la muralla tiene un espesor de unos dos metros y una altura próxima a los seis metros. El acceso al interior del recinto se efectúa por el muro sur, a través de una puerta en recodo protegida por una torre pentagonal. Este muro cuenta además con otras trece torres repartidas a lo largo de su recorrido y con una barbacana dotada igualmente de torres para su defensa. Dentro del recinto delimitado por las murallas se encuentra el castillo de los Mendoza. Es una estructura cuadrangular de 25 m. de lado que está adosada al ángulo sureste del espacio amurallado. Dispone de varias torres para su defensa y su acceso se efectúa a través de una puerta en recodo.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	1

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
BIC	Monumento	Castillo (Dec. 22/4/1949)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
sí	22/04/1949	Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles. (Boletín Oficial del Estado de 5 de mayo de 1949) "Artículo primero - Todos los castillos de España, cualquiera que sea su estado de ruina, quedan bajo la protección del Estado, que impedirá toda intervención que altere su carácter o pueda provocar su derrumbamiento"	05/05/1949	
	Acto legal		**BOCM**	
	Ministerio de Ley			

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.
En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones y puesta en valor como elemento configurador del casco. Eliminación de los elementos adosados señalados en las respectivas fichas como fuera de ordenación.	Varias edificaciones con usos residenciales y agropecuarios.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Monumento	La existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASTILLO DE LOS MENDOZA	Código INPHIS: CM/0027/017	Nº CATÁLOGO	2

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza del Castillo	6
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446663	4538354
SUP. PARCELA (m2)	3433	**ALTURA (nº plantas)**	III	
SUP. EDIFICIO (m2)	3433	**PROPIEDAD**	Pública	

Accesos	Se accede al castillo a través de la calle del Arco y la calle del Infantado, que finaliza en la plaza del Castillo. El acceso se realiza por la cara norte del edificio.	**Interés**	Arqueológico, Arquitectónico

Descripción general

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

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

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

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

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

Descripción INPHIS

El castillo de los Mendoza es un edificio gótico-mudéjar. Su construcción probablemente data de mediados del siglo XIV, momento en que se entrega a la familia Mendoza el señorío de Buitrago. Está situado en el extremo sureste del recinto amurallado y tiene planta aproximadamente cuadrangular. Se construyó levantando dos muros que se adosan a la esquina del recinto preexistente. Posee cinco torres, cuatro de ellas de planta cuadrada y una quinta pentagonal con una puerta de recodo.

Actividad	Castillo	**Tipología**	Fortaleza

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Medieval	**Cultura**	

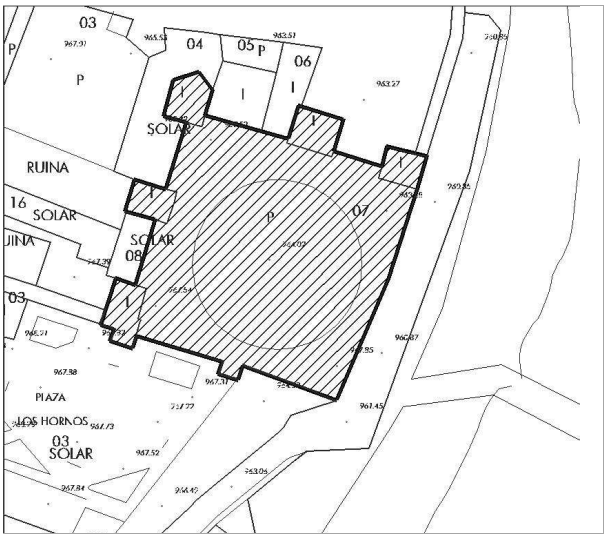
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

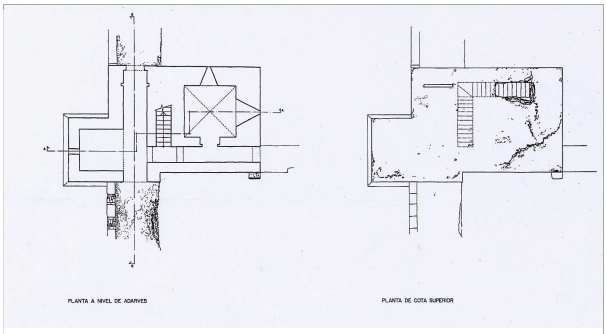
CASTILLO DE LOS MENDOZA	Código INPHIS: CM/0027/017	Nº CATÁLOGO	2

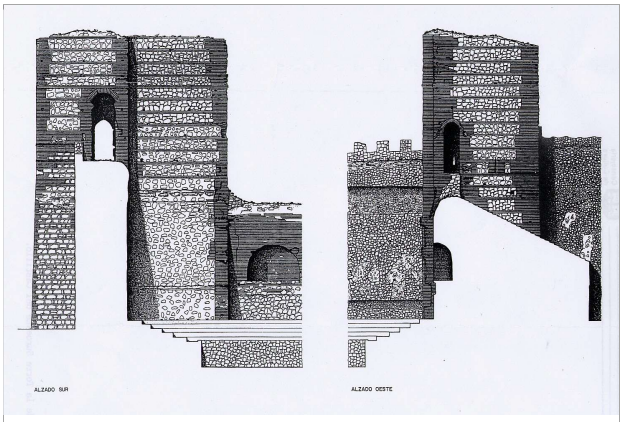
FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



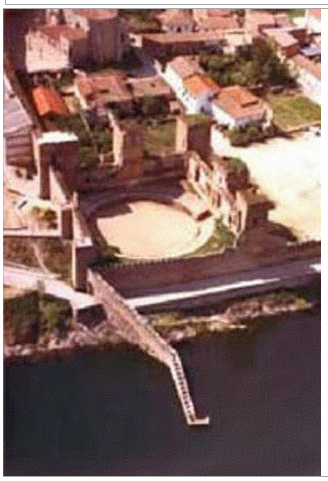






Planta de la Torre del Castillo.

Alzado de la Torre del Castillo.







Planta del Castillo. 1878.

Interior del castillo.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASTILLO DE LOS MENDOZA	Código INPHIS: CM/0027/017	Nº CATÁLOGO	2

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

El castillo está constituido por dos fuertes muros adosados al extremo sureste del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya. Posee cinco torres propias e incorpora otras tres del mencionado recinto. El patio de armas es de tendencia cuadrangular, con unas medidas de 35 x 40 metros. En su día contaba con barbacana y foso. De su esquina sureste arranca una coracha de unos 50 m. de longitud que se adentra en el cauce del río Lozoya.

Las cuatro torres de planta cuadrada tienen unas dimensiones de 6 x 6 m., La quinta, de planta pentagonal, por la que se realiza el acceso al edificio tiene 8 x 6 m. La altura de todas ellas es de 13 m. Las otras tres del muro sur tienen 9 m. de altura. Fueron adaptadas al sistema de adarves y cámaras del castillo. A excepción de la torre situada en el ángulo suroeste de la muralla, todas permiten el acceso al adarve perimetral de la construcción a través de vanos con arcos de medio punto o en el caso de la torre media del lienzo oeste, a través de bovedilla por aproximación de hiladas. Al no disponer el edificio de Torre del Homenaje se construyeron cámaras distribuidas en una, dos o tres plantas en las cinco torres de los muros norte y oeste.

La estructura interior del castillo ha desaparecido en su mayor parte, aunque se aprecian restos de arranques de muros, chimeneas, hornacinas o huecos de vigas que aportan datos sobre las dos plantas, bóvedas de ladrillo de tipo oriental y bellas escaleras realizadas en curioso aparejo de ladrillo, así como de dos galerías que debieron rodear el patio el castillo y de las estancias palaciegas que albergaba.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASTILLO DE LOS MENDOZA	Código INPHIS: CM/0027/017	Nº CATÁLOGO	2

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
BIC	Monumento	

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	03/03/1931	Decreto de 3 de junio de 1931 declarando monumentos Históricos-Artísticos, pertenecientes al Tesoro Artístico Nacional, los que se indican. (Gaceta de Madrid de 4 de junio de 1931) "Artículo 1. Se declaran Monumentos histórico - artísticos pertenecientes al Tesoro Artístico Nacional los siguientes: Castillo y Hospital de Buitrago"	04/06/1931	
	Acto legal		**BOCM**	
	Declaración			

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.
En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Conjunto en su integridad, incluyendo la realción con la Muralla.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones y puesta en valor como elemento configurador del casco. Eliminación de los elementos adosados señalados en las respectivas fichas como fuera de ordenación. Recuperación de la fachda Oeste	Varias edificaciones con usos agropecuarios.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Equipamiento	La existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA DE SANTA MARÍA	Código INPHIS: CM/0027/028	Nº CATÁLOGO	3

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza Caídos	1
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446564	4538397
SUP. PARCELA (m2)	509	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	509	**PROPIEDAD**	Iglesia Católica	

Accesos	La iglesia está situada dentro del recinto amurallado, en las proximidades del acceso al mismo a través de la llamada Torre del Reloj.	**Interés**	Arqueológico, Arquitectónico, Histórico

Descripción general

Levantada sobre una antigua mezquita, según algunas hipótesis, la construcción de la actual Iglesia de Santa María concluyó hacia 1321, constando de una sola nave, si bien fue reestructurada a partir del siglo XV como evidencian las ventanas y las dos portadas de estilo hispano-flamenco, muy difundidas al final de la Edad Media por el área septentrional de Madrid.
El estilo de la nave era originalmente gótico y estaba cubierta con bóveda de crucería de la que hoy podemos apreciar los arranques de los nervios en las fachadas desnudas de su interior. El ábside tiene forma poligonal, y está construido con sillares de granito bien trabajados, siendo el resto de la nave de sillarejo.
La antigua estructura gótica ha sido transformada en neomudéjar tras la restauración realizada en los años 80 del siglo XX.
En cuanto a los elementos más significativos añadidos a través del tiempo se pueden destacar:
- En la entrada principal a los pies de la nave, destaca la portada de estilo isabelino de finales del s. XV o principios del XVI. Se puede observar la decoración de las volutas con hojas de acanto, en piedra caliza; las jambas en piedra caliza y granito, y todo enmarcado con alfiz. Posee esta portada un atrio del siglo XVI con columnas dóricas de fuste estriado en cuyos basamentos se puede leer: "Iglesia de Asilo".
- Una capilla del siglo XVII en el lado de la Epístola, actualmente ocupada por la Sacristía.
- También se añadió, en época indeterminada, una nave paralela a la actual comunicada con ésta por medio de dos amplios arcos ojivales, que aún hoy se pueden apreciar, sobre todo en el exterior, en el muro más próximo a la muralla.
En 1936 ardió todo el conjunto perdiéndose entonces los retablos, cuadros, tallas... y provocó el desplome de la bóveda. En la actualidad el templo está restaurado en estilo neomudéjar, con artesonados típicos de esta tradición artística cubriendo la nave y el presbiterio. Hay que destacar aquí que el artesonado que cubre el altar mayor es original del siglo XV, procedente del desaparecido hospital de San Salvador.
En el exterior de la iglesia destaca la elevada torre, siempre destacada en el perfil de Buitrago, que cuenta con unos hermosos elementos mudéjares perfilando con ladrillo los 16 vanos, cuatro en cada cara, con los que cuenta. Los arcos de medio punto en estos huecos parecen indicar una fecha de construcción en torno a los siglos XI-XII.

Descripción INPHIS

La iglesia parroquial de Santa María del Castillo es la única que pervive actualmente de los cuatro templos que existieron en Buitrago del Lozoya (Santa María, San Miguel, San Juan y San Antolín). Está situada junto al acceso principal al recinto amurallado. La fachada principal de la iglesia se abre a la Plaza de los Caidos y las fachadas laterales a la Plaza de Ángeles Paino/Plaza del Gato y la calle de la Villa. En la referencia catastral aparece sin embargo como ubicada en la Plaza del Belén Viviente nº 1
El origen de esta iglesia se remonta al siglo XV, habiendo sufrido numerosas visicitudes a lo largo de su historia que han determinado su imagen actual.

Actividad	Religioso	**Tipología**	Iglesia de una nave

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIV-s. XX	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

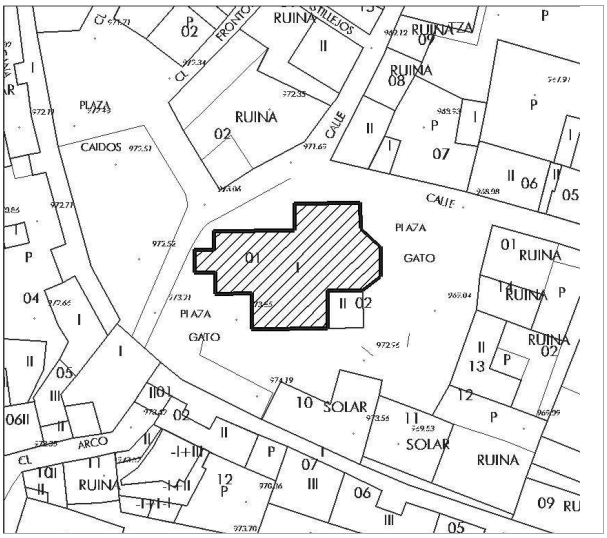
En la actualidad el edificio presenta un estado de conservación aceptable y se utiliza como iglesia parroquial de la localidad.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA DE SANTA MARÍA	Código INPHIS: CM/0027/028	Nº CATÁLOGO	3

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





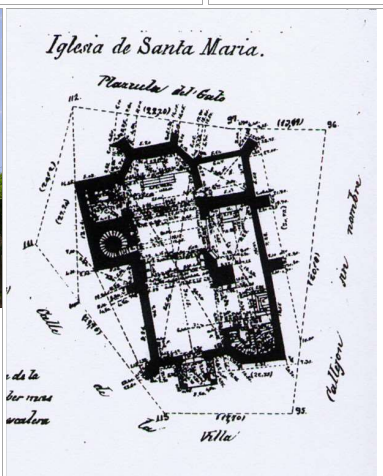




Interior de la Iglesia de Santa María a finales del s

Interior de la Iglesia de Santa María a mediados del







Planta de la Iglesia de Santa Mar

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA DE SANTA MARÍA	Código INPHIS: CM/0027/028	Nº CATÁLOGO	3

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

En origen la iglesia debió contar con tres naves, aunque hoy solo presenta una rematada en cabecera semiexagonal con coro elevado a los pies. Un cuerpo adosado en el lado de la Epístola acoge una sacristía barroca. En el lado del Evangelio, junto a la cabecera se levanta la torre del campanario, de planta cuadrada y cinco alturas.

La fábrica del edificio es de sillería, mampuesto y ladrillo, circunstancia que atestigua las muchas intervenciones que ha sufrido a lo largo del tiempo. Su origen se remonta al siglo XV, siendo su fundación obra del marqués de Santillana. De esa época sería la torre mudejar y la bóveda de crucería que cubría la nave mayor. La portada de acceso, es ya del XVI. Un siglo más tarde se haría la sacristía y una puerta barroca con escudo del lado de la Epístola. Hay dos puertas más, hoy tapiadas: una gótica con arco rebajado en el lado del evangelio y otra de medio punto de dudosa datación. Durante la Guerra Civil (1936-39) resultó muy dañada, siendo reparada en los años 40. Entre 1979 y 1981 se realizaron nuevas obras.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

IGLESIA DE SANTA MARÍA	Código INPHIS: CM/0027/028	Nº CATÁLOGO	3

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular que constituye un elemento fundamental en el casco de Buitrago.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones.	
	cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Equipamiento	La existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/067	Nº CATÁLOGO	4

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Río Lozoya	
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446482	4538534
SUP. PARCELA (m2)	892	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	892	**PROPIEDAD**	Pública	

Accesos	Se accede al puente desde el casco urbano de Buitrago por las calles de la Cadena, Barbacana y del Piloncillo.	**Interés**	Arquitectónico, Histórico, Arqueológico

Descripción general

También llamado Puente Viejo, es el puente conservado más antiguo de Buitrago, y se encargaba de comunicar el recinto amurallado con el arrabal del Andarrío. Las primeras referencias que de él se tienen corresponden al siglo XIV, aunque pudiera ser anterior. Históricamente, sirvió de paso del Río Lozoya para el Camino Real de Francia y para los rebaños trashumantes de la Cañada Real Segoviana.
En su lado norte se conservan dos contrafuertes, mientras que en la parte sur pueden apreciarse unos arquillos adosados, restos de un pequeño acueducto que transportaba las aguas residuales de las casas y las procedentes de los lavaderos de lanas de las afueras de la villa.
Hacia el año 1970 el puente se recreció con un peto de hormigón armado construido por el Canal de Isabel II con el fin de albergar diversas conducciones.

Descripción INPHIS

Puente de un solo ojo de medio punto construido con fábrica de mampuesto y sillería que comunica el casco histórico de Buitrago con el arrabal de Andarrío. Su construcción podría datar del siglo XIV o XV.

Actividad	Infraestructura	**Tipología**	Elem. Singulaar

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIV-XV	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

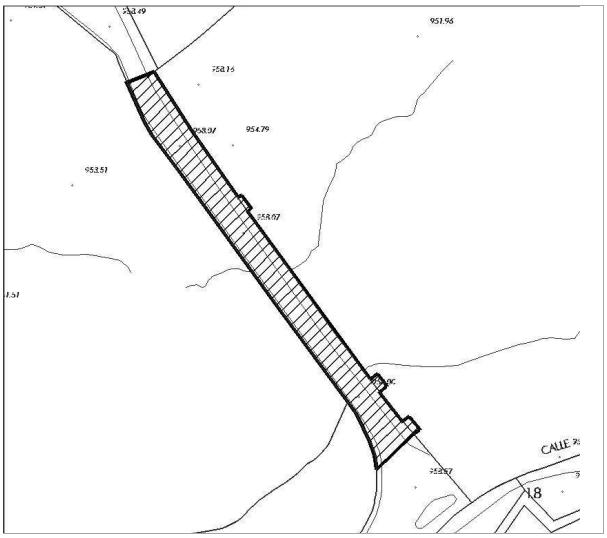
Se mantiene en uso como vía de comunicación entre el casco histórico de Buitrago y el arrabal de Andarrío.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/067	Nº CATÁLOGO	4

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/067	Nº CATÁLOGO	4

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Puente de un solo ojo con arco de medio punto construido con fábrica de mampuesto y sillería. Ha sido muy modificado a lo largo del tiempo, en ambos extremos presenta arquillos de mampostería adosados como refuerzo. En la segunda mitad del siglo XX se recreció el puente con un peto de hormigón a fin de alojar conducciones del Canal de Isabel II

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/067	Nº CATÁLOGO	4

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones.	muretes
	Conducciones CYII

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Monumento	La existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FUENTE	Código INPHIS: CM/0027/041	Nº CATÁLOGO	5

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza de la Constitución	
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446497	4538356
SUP. PARCELA (m2)	1380	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	20	**PROPIEDAD**	Pública	

Accesos	Se encuentra al final de la calle Real, en el antiguo arrabal de San Juan.	**Interés**	Arquitectónico

Descripción general

Fuente de planta circular con cuatro caños y fuste central de cantería con remate superior de fundición en forma de piña.

Descripción INPHIS

Fuente de tipo monumental situado en la Plaza de la Constitución (antes Plaza del Mercado), junto a la Torre del Reloj, donde se encuentra el acceso al recinto amurallado.

Actividad	Fuente	**Tipología**	Edif. Singular

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

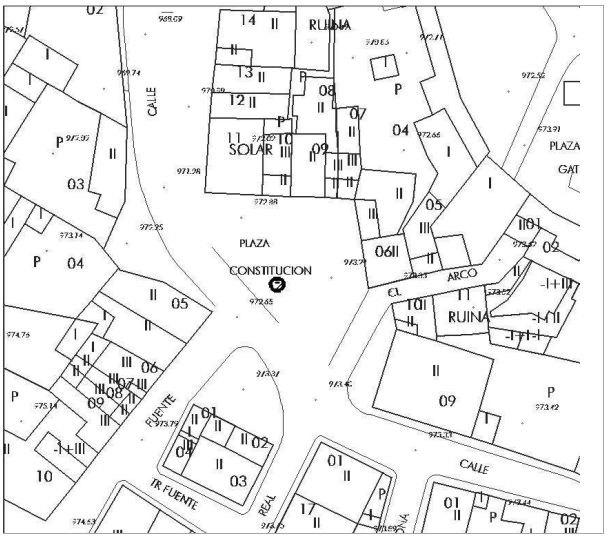
Buen estado de conservación y en uso

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FUENTE	Código INPHIS: CM/0027/041	Nº CATÁLOGO	5

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FUENTE	Código INPHIS: CM/0027/041	Nº CATÁLOGO	5

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Fuente situado en la antigua Plaza del Mercado, hoy de la Constitución. Presenta en su base un estanque circular, situándose en el centro la fuente propiamente dicha. Es una estructura cuadrangular de piedra, que presenta cuatro recogederos de agua semicirculares, uno en cada frontal. Tiene un basamento destacado, fuste liso y esta coronado por una bellota de bronce de grandes dimensiones. Como motivo ornamental presenta unas estructuras de metal como si de agarraderos se tratase y realizados en metal.

Su estado de conservación es bueno. Se desconoce cuando fue instalada, pero presumiblemente fue a finales del XIX o principios del XX.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

FUENTE	Código INPHIS: CM/0027/041	Nº CATÁLOGO	5

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Integrudad del elemento y situación aislada en el espacio público.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones.	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Monumento	La existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO LAVADERO	Código INPHIS: CM/0027/022	Nº CATÁLOGO	6

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza de los Hornos	1
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446438	4538465
SUP. PARCELA (m2)	400	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	249	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	El edificio tiene fachada a la calle Jardines y a la plaza del Belén Viviente.	**Interés**	Etnográfico

Descripción general

Antiguo lavadero hoy utilizado como Centro de Mayores.
Han desaparecido las piedras de lavar.
En la misma parcela se encuentran otros equipamientos.

Descripción INPHIS

Antiguo lavadero municipal situado en lo que fue el arrabal de San Juan, al sur del recinto amurallado.

Actividad	Lavadero	**Tipología**	Edif. Tradicional

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Posible finales s. XIX	**Cultura**	

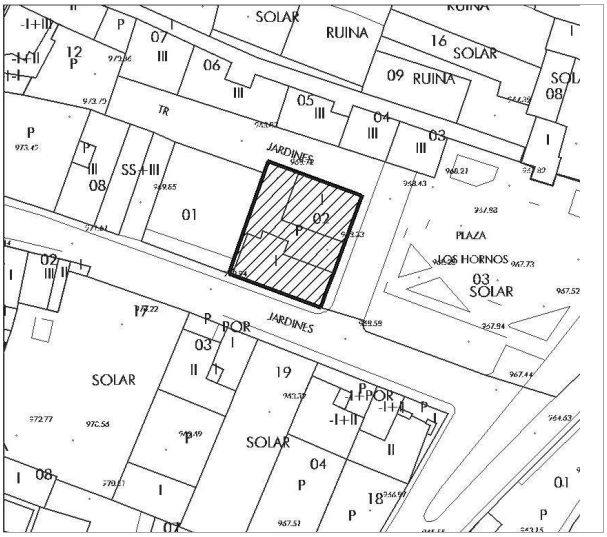
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO LAVADERO	Código INPHIS: CM/0027/022	Nº CATÁLOGO	6

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO LAVADERO	Código INPHIS: CM/0027/022	Nº CATÁLOGO	6

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Antiguo lavadero hoy utilizado como Centro de Mayores. Han desaparecido las pilas de lavar. Edificio de planta rectangular.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO LAVADERO	Código INPHIS: CM/0027/022	Nº CATÁLOGO	6

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Configuración de un espacio de equipamiento que ponga en valor el entrono de la muralla. Se permite la demolición de lo existente para construir un equipamiento de nueva planta.	Adecuación interior y acabados exteriores. Rejas.
	Rótulo.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Equipamiento	1 planta / 4 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Código INPHIS: CM/0027/031	Nº CATÁLOGO	7

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza del Castillo	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446653	4538447
SUP. PARCELA (m2)	314	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	298	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	Los escudos se encuentran en un edificio situado dentro del recinto amurallado de Buitargo del Lozoya, en cuya fachada principal, abierta a la plaza del Castillo, se	**Interés**	Arquitectónico, Arqueológico, Histórico

Descripción general

Edificio que albergaba las dependencias municipales antes de la construcción del nueo Ayuntamiento en la Plaza de Picasso.
Ha sido rehabilitado para otros usos dotacionales y se encuentra en muy buen estado.

Descripción INPHIS

Cinco escudos situados en la fachada de un edificio del siglo XVII que anteriormente albergaba el ayuntamiento de la localidad y en la actualidad está ocupado por las escuelas municipales.

Actividad	Dotacional	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XVII	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

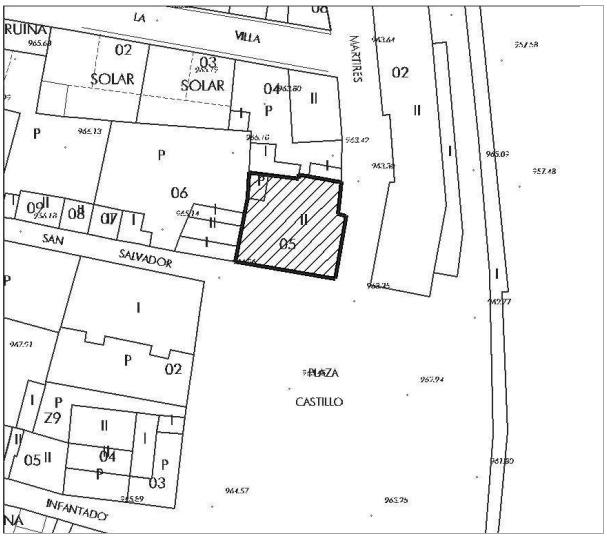
Bien conservados

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Código INPHIS: CM/0027/031	Nº CATÁLOGO	7

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Código INPHIS: CM/0027/031	Nº CATÁLOGO	7

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Cinco escudos de piedra ubicados en la fachada del edificio del antiguo ayuntamiento que da a la plaza del castillo. Uno se encuentra en el dintel de piedra del acceso y los restantes en la línea de los vanos del piso superior.

-Dintel: Escudo francés. Cabra pasante a la siniestra embistiendo una encina arrancada.

- Piso superior:

1º: Escudo español coronado por lo que parece haber sido corona de duque o marqués y sobre timbre vegetal. Escudo repartido y partido. Palado adiestrado con cuatro palos , y a su siniestra castillo y león uno sobre el otro. Flanco siniestro cuartocuartelado en sotuer con primero palado con cuatro palos y segundo con águila coronada explayada.

2º: Escudo español coronado por lo que parece haber sido corona de duque o marqués y sobre timbre vegetal. Escudo partido. Diestra cuartocuartelada en sotuer con primero bandado y en el segundo y tercero la leyenda AVE MARIA GRACI-A PLENA DOM. En flanco siniestro creciente.

3º: Muy similar al número 1.

4º: Escudo español cuartocuartelado en cruz. En primero castillo adiestrado y león rampante a la derecha siniestrado. En segundo cuartel, flor de lis.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

ANTIGUO AYUNTAMIENTO	Código INPHIS: CM/0027/031	Nº CATÁLOGO	7

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Yacimiento arqueológico o paleonto	Escudos: Monumento	Escudos: Decreto 571/1963

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
sí	14/03/1963	Decreto 571/1963 de 14 de marzo del Ministerio de Educación nacional sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia y piezas similares de interés histórico (BOE de 30 de marzo de 1963)	30/03/1963	
	Acto legal		**BOCM**	
	Ministerio de Ley			

Obras y usos permitidos

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30 , 31 y 32.
Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización conforme a lo establecido en la normativa del presente catálogo.
Memoria Arqueológica.
BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la documentación señalad en la normativa del presente -Catálogo.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	ESTRUCTURAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Elemento singular integrado en la trama urbana tradicional. Estructura general interior.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buen estado y eliminación de los impactos negativos señalados.	Antena parabólica, cableado y cajas de registro.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Equipamiento	2 plantas
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Código INPHIS: CM/0027/034	Nº CATÁLOGO	8

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza del Gato	1
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446609	4538390
SUP. PARCELA (m2)	232	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	125	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	La finca está situada en la esquina formada por la calle del Infantado y la plaza del Gato, entre la iglesia de Santa María del Castillo y el castillo de los Mendoza.	**Interés**	Etnográfico

Descripción general

Parcela ocupada por un edificio residencial tradicional que tiene en la parte posterior de su parcela un potro de herrar, con un específico valor histórico y etnográfico.
El potro está formado por cuatro monolitos de piedra granítica, trabados por algunas pletinas de hiero.
El edificio forma la esquina de la Plaza del Gato con la Calle del Infantado. Tiene dos plantas, presentando una composición de fachada muy sencilla, con un único balcón en la fachada de la Plaza del Gato.

Descripción INPHIS

Potro de herrar ganado situado dentro de una finca situada en el interior del recinto amurallado.

Actividad	Residencial-Agropec.	**Tipología**	Tradicional

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XVII/XIX	**Cultura**	

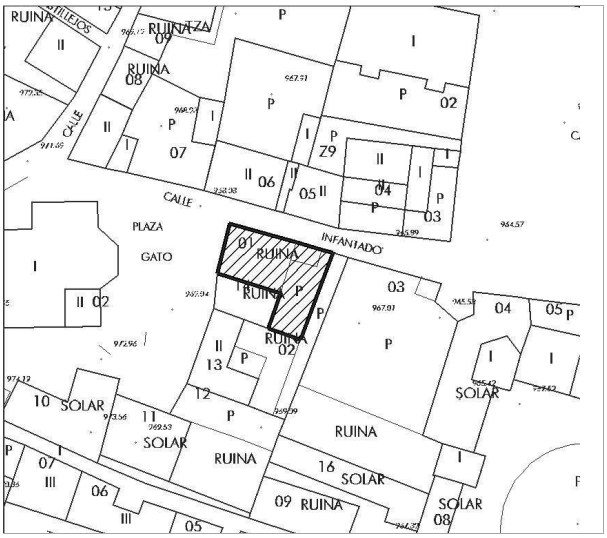
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Código INPHIS: CM/0027/034	Nº CATÁLOGO	8

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA











CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Código INPHIS: CM/0027/034	Nº CATÁLOGO	8

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

El potro de herrar es un elemento en el que se inmovilizaba a los animales para colocarles las herraduras. Está compuesto por bloques monolitos de piedra anclados al suelo y que constituyen el soporte fundamental del resto de la estructura, posiblemente de madera. Conserva otras piedras menores cuya misión es la de apoyo a la pata doblada del animal y facilitar el trabajo del herrero. Este ejemplar se localiza en el interior de una finca del recinto amurallado, próximo a la zona del castillo de los Mendoza, en las ruinas de lo que fue una casa de labor.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL Y POTRO DE HERRAR	Código INPHIS: CM/0027/034	Nº CATÁLOGO	8

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial (potro)		

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	POTRO: INTEGRAL; EDIFICIO: AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Protección integral del potro. Volumetría, acabados y composición de las fachadas del edificio.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio para su adaptación a las condiciones de vida moderna. Se incluye la posibilidad de abrir huecos en las fachadas. Cierre de la parcela en las condiciones de la Normativa de Catálogo. Limpieza y edes	Cableado, antena.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Código INPHIS: CM/0027/026	Nº CATÁLOGO	9

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle Mártires	2
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446684	4538474
SUP. PARCELA (m2)	806	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	806	**PROPIEDAD**	Pública	

Accesos	Se encuentra en la calle de los Mártires c/v a la plaza del Castillo, dentro del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya.	**Interés**	Arqueológico, Histórico

Descripción general

En 1455 D. Íñigo López de Mendoza, I Marqués de Santillana, funda el Hospital de San Salvador en Buitrago.
Este edificio contaba con una iglesia, de la que sólo se conserva el arco ojival de su portada, el artesonado de la Capilla Mayor - en la actualidad cubre el altar mayor de la Iglesia de Santa María - y el retablo, obra de Jorge Inglés, hoy conservado en el palacio de los Duques del Infantado de Madrid.
El edificio desapareció en 1948.

Descripción INPHIS

El Hospital de San Salvador era un edificio de planta rectangular de unos 900 m2 de superficie que estaba adosado al lado oriental de la muralla de la villa fortificada de Buitrago de Lozoya. Fue construido en 1455 por iniciativa de Iñigo López de Mendoza, Marqués de Santillana. En el se atendía a los transeuntes y también a los vecinos de la población. El edificio fue utilizado por el ejército francés durante la Guerra de la Independencia. Durante la Guerra Civil resultó muy dañado por los bombardeos, siendo demolido algunos años más tarde. En el solar se levantó una residencia de ancianos en cuya fachada se ha instalado la antigua portada de piedra de acceso a la iglesia del citado hospital. Al mismo estaban asociados además un cementerio situado al otro lado de la muralla y un lavadero cuyas ruinas aún se conservan en la orilla derecha del río entre el puente del arrabal y el llamado puente nuevo.

Actividad	Dotacional	**Tipología**	Elemento singular

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Medieval	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

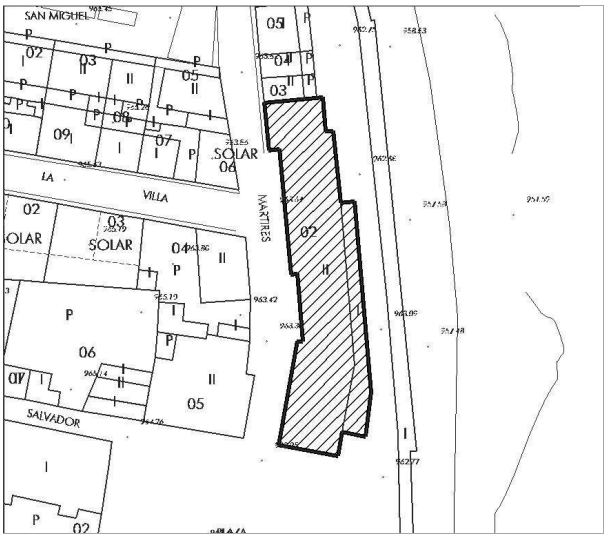
El edificio original fue demolido en la posguerra. En el solar se levantó una residencia de ancianos.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

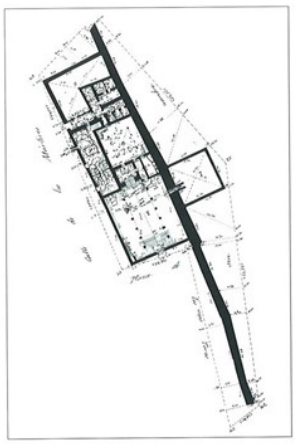
PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Código INPHIS: CM/0027/026	Nº CATÁLOGO	9

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







Hospital de San Salvador. Planta en 1879. *IGN*



CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Código INPHIS: CM/0027/026	Nº CATÁLOGO	9

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Edificio de planta rectangular y alargada que apoyaba en el lienzo de muralla. Su parte anterior estaba ocupada por la iglesia, con acceso propio desde la plaza del Castillo. El suelo estaba por debajo del nivel de la calle por lo que se accedía a través de gradas que ocupaban casi toda la superficie del sotocoro. La iglesia era de tres naves, más bajas las laterales. El presbiterio formaba una cabecera cuadrada. El claustro, al igual que la iglesia, era de estilo gótico-mudéjar y planta cuadrada, con dos galerías superpuestas, de ladrillo la baja. Contaba el hospital con dos enfermerías, una para hombres y otra para mujeres, varias salas de hospedaje para sacerdotes y religiosos peregrinos, alojamiento común y cocina para pobres en la planta baja, vivienda del rector, vicerrector, hospitalera y criada y otra cocina en la planta superior.

El hospital contaba con dos portadas, una en el extremode la fachada occidental, junto a las tapias del huerto, por la que se accedía al hospital propiamente dicho, y la otra en la fachada sur, de acceso a la iglesia.

Se conoce la distribución y características del edificio gracias al plano del Instituto Geográfico Nacional de 1879 y a varias fotografías del interior .

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PORTADA DEL ANTIGUO HOSPITAL	Código INPHIS: CM/0027/026	Nº CATÁLOGO	9

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Cultural	Monumento	

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
S	03/06/1931	Decreto de 3 de junio de 1931 declarando monumentos Históricos-Artísticos, pertenecientes al Tesoro Artístico Nacional, los que se indican. (Gaceta de Madrid de 4 de junio de 1931)		
	Acto legal		**BOCM**	
	Declaración			

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.
En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	ARCO:INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	-

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Se protege el arco ojival del antiguo Hospital, que eberá permanecer en el entorno del Castillo de Buitrago.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento del arco en buenas condiciones de conservación.	
	Cableado y registros, bajantes

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Equipamiento	las existentes
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL.	Código INPHIS: CM/0027/066	Nº CATÁLOGO	10

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle del Arco	10
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446536	4538369
SUP. PARCELA (m2)	22	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	22	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	La calle del Arco finaliza en la Torre del Reloj, a través de la cual se accede al recinto amurallado de Buitrago del Lozoya.	**Interés**	Artístico, Histórico

Descripción general

Edificio tradicional adosado a la muralla recien restaurado.

Descripción INPHIS

Escudo de piedra caliza descubierto en 2002 en el transcurso de una intervención arqueológica realizada en la finca. Posteriormente fue instalado en la fachada del nuevo edificio construido en este lugar.

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

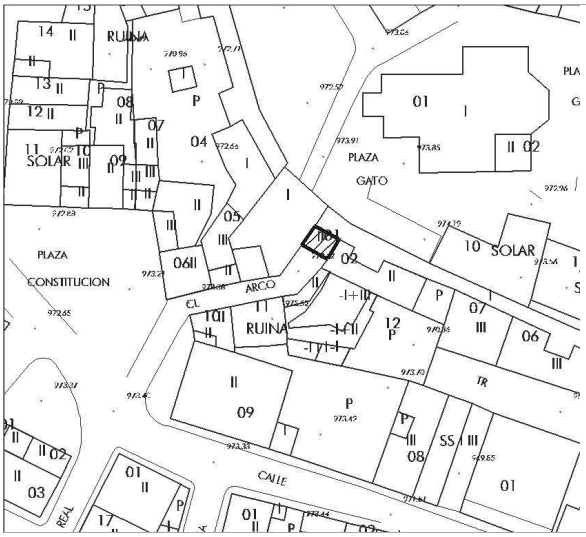
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL.	Código INPHIS: CM/0027/066	Nº CATÁLOGO	10

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







EDIFICIO RESIDENCIAL.	Código INPHIS: CM/0027/066	Nº CATÁLOGO	10

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Escudo de piedra caliza. Bordura con cuatro leones y cuatro castillos alternos, campo cuartelado en cruz, primer cuartel burelado y segundo con cinco veneras en aspa. Corresponde a la familia Pimentel.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL.	Código INPHIS: CM/0027/066	Nº CATÁLOGO	10

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Cultural	Monumento	Decreto 571/1963

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
S	14/03/1963	DECRETO 571/1963 DE 14 DE MARZO DEL Mº DE EDUCACIÓN NACIONAL SOBRE PROTECCIÓN DE LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, PIEDRAS HERÁLDICAS, ROLLOS DE JUSTICIA Y PIEZAS SIMILARES DE INTERÉS HISTÓRICO	30/03/1963	
	Acto legal		**BOCM**	
	Ministerio de Ley			

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.
En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato.	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LA VILLA	Código INPHIS: CM/0027/061	Nº CATÁLOGO	11

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	Buitrago del Lozoya	**Dirección**	Calle Arco	
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446515	4538363
SUP. PARCELA (m2)	45	**ALTURA (nº plantas)**		
SUP. EDIFICIO (m2)		**PROPIEDAD**	Público	

Accesos	Sin acceso desde el actual nivel de la calle	**Interés**	Histórico, Arqueológico, Arquitectónico

Descripción general

Descripción INPHIS

Puente de piedra que permitía atravesar el foso defensivo existente a lo largo del lado sur del recinto amurallado.

Actividad	Puente	**Tipología**	Puente

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Bajomedieval	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El puente quedó amortizado y cubierto en época Moderna. Su estado actual puede observarse en las imágenes de la intervención arqueológica incluidas en documentación adjunta.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LA VILLA	Código INPHIS: CM/0027/061	Nº CATÁLOGO	11

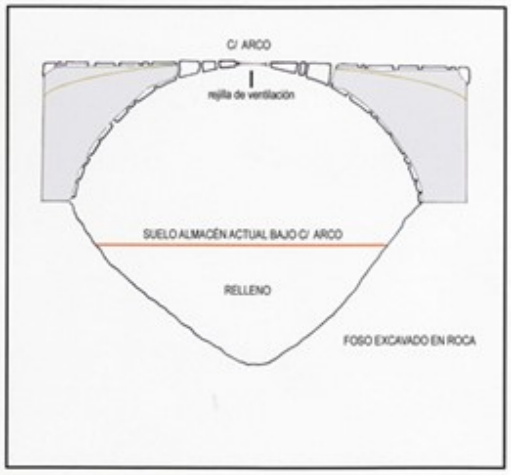
FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LA VILLA	Código INPHIS: CM/0027/061	Nº CATÁLOGO	11

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Puente realizado con sillares de granito que permitia el acceso al recinto amurallado salvando el foso defensivo tallado en la roca. Tiene seis metros de luz y un ancho de tablero de ocho metros. Bóveda de arco rebajado y timpano realizado con sillarejo.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PUENTE DE LA VILLA	Código INPHIS: CM/0027/061	**Nº CATÁLOGO**	**11**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	**Categoría**	**Tipología específica**
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	**Fecha acto**	**Cita documento**	**BOE**	**Entorno protección**
	Acto legal		**BOCM**	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Integridad del elemento

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Viario	
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NECROPOLIS MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/065	Nº CATÁLOGO	12

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**		
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446561	4538376
SUP. PARCELA (m2)		**ALTURA (nº plantas)**		
SUP. EDIFICIO (m2)		**PROPIEDAD**		

Accesos	La plaza de Angeles Paino se encuentra en las inmediaciones de la entrada al recinto amurallado de Buitrago a través de la Torre del Reloj.	**Interés**	Histórico, Arqueológico

Descripción general

Descripción INPHIS

Necrópolis descubierta durante la intervención arqueológica realizada en el año 2007 junto a la iglesia de Santa María, en el interior del recinto amurallado. Se documentaron más de 60 enterramientos, los más antiguos de tipo antropomorfos excavados en el sustrato rocoso.

Actividad	Cementerio	**Tipología**	Cementerio

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Bajomedieval	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NECROPOLIS MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/065	Nº CATÁLOGO	12

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NECROPOLIS MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/065	Nº CATÁLOGO	12

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Necrópolis descubierta en el espacio comprendido entre la iglesia de Santa María del Castillo y el recinto amurallado
de Buitrago. Consta de más de 60 tumbas, las mas antiguas de las cuales, de tipo antropomorfo, están excavadas en el
sustrato rocoso. Esta necrópolis dataría del periodo comprendido entre los siglos XII y XV.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NECROPOLIS MEDIEVAL	Código INPHIS: CM/0027/065	Nº CATÁLOGO	12

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Yacimiento arqueológico o paleonto		

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30 , 31 y 32.
Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización conforme a lo establecido en la normativa del presente catálogo.
Memoria Arqueológica.
BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la documentación señalad en la normativa del presente -Catálogo.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/047	Nº CATÁLOGO	13

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle Infantado 7-	9

REF. CATASTRAL	678620304	**Coordenadas UTM**	446629	4538413
SUP. PARCELA (m2)	349	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	204	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	Se accede al lugar a través de la calle Infantado	**Interés**	Arquitectónico, Histórico, Arqueológico

Descripción general

Edificio residencial adosado que forma parte del conjunto de la calle Infantado.
En este último tramo de la calle los edificios presentan un retranqueo respecto de la alineación a vial, con jardín delantero.
En el caso de la parcela está cerrada por un muro de piedra.

Descripción INPHIS

Vestigios de un antiguo edificio existentes en el solar situado en la calle Infantado nº 7 c/v a la plaza del Castillo. Consisten en un muro de piedra cogida con mortero de cal que está situado en el extremo norte de la finca y un zócalo de grandes sillares en el extremo opuesto.

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	El edificio está documentado en el Catastro del Marqués de la

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

En la actualidad la obra sirve de muro de cierre de la construcciòn levantada posteriormente en la finca.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/047	Nº CATÁLOGO	13

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/047	Nº CATÁLOGO	13

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Restos de un alto muro de mampostería y huecos recercados de ladrillo que está situado en el extremo norte de la finca. En el extremo sur, dando fachada a la calle Infantado se conservan restos de un zócalo de sillares de piedra.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/047	Nº CATÁLOGO	13

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
	Cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Código INPHIS: CM/0027/063	Nº CATÁLOGO	14

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza del Castillo	5
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446622	4538357
SUP. PARCELA (m2)	892	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	285	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	Se accede al edificio desde la calle del Infantado.	**Interés**	Etnográfico, Histórico, Arqueológico

Descripción general

Edificio del Esquileo, donde se cortaba la lana al ganado.
Se encuentra en ruinas, conservando tan sólo los muros perimetrales.

Descripción INPHIS

Edificio de planta rectangular y una sola altura que formaba parte de un conjunto de construcciones dedicadas al esquileo. Situado en el interior del recinto amurallado entre el castillo de los Mendoza y la iglesia de Santa María.

Actividad	Agropecuario	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

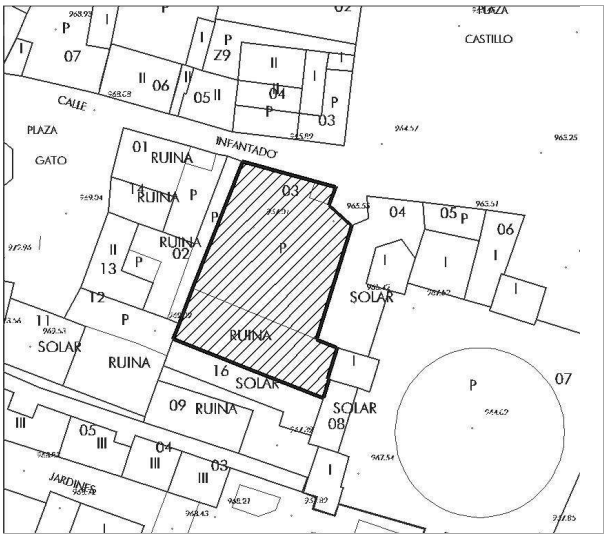
El edificio está en ruinas y carece de uso alguno.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Código INPHIS: CM/0027/063	Nº CATÁLOGO	14

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Código INPHIS: CM/0027/063	Nº CATÁLOGO	14

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Edificio de planta rectangular y una sola altura situado junto al castillo de los Mendoza. Formaba parte de un conjunto de construcciones dedicadas al esquileo de ganado ubicadas entre el mencionado castillo, al que se adosa este edificio, y la iglesia de Santa María. En la parcela existe además al norte un gran patio central que limita con la calle del Infantado y al sur un espacio cerrado. En el interior del edificio destaca la presencia de graffitis relacionados con la actividad allí desarrollada.

El subsuelo del edificio tiene además un gran potencial arqueológico debido a su situación dentro del recinto amurallado.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO DEL "ESQUILEO"	Código INPHIS: CM/0027/063	Nº CATÁLOGO	14

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3
PROTECCION DE PARCELA	-

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría y composición de fachada.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
La parcela queda afectada por la remodelación del entorno del Castillo, segregándose en tres parcelas destinadas a espacios libres, equipamientos y usos turísticos, respectivamente.* Recuperación del edificio para usos dotacionales públicos. Edificación	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Equipamiento / Turístico / Espacio libre	2 plantas
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR	Código INPHIS: CM/0027/045	Nº CATÁLOGO	15

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**		
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446706	4538459
SUP. PARCELA (m2)		**ALTURA (nº plantas)**		
SUP. EDIFICIO (m2)		**PROPIEDAD**		

Accesos	Se puede acceder al lugar a través del Paseo de la Coracha que permite descender al terreno situado entre el muro del recinto y el cauce del río Lozoya en el que está emplazado el cementerio.	**Interés**	Arqueológico, Histórico

Descripción general

Descripción INPHIS

Pequeño cementerio situado extramuros del recinto amurallado que estuvo vinculado al antiguo Hospital de San Salvador.

Actividad	Cementerio	**Tipología**	Cementerio

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Indeterminado	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR	Código INPHIS: CM/0027/045	Nº CATÁLOGO	15

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR	Código INPHIS: CM/0027/045	Nº CATÁLOGO	15

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Pequeño cementerio de planta rectangular con unas medidas aproximadas de 10 x 12 m. adosado al muro del recinto histórico de Buitrago. Tres de sus lados están formados por paredes de piedra cogida con cal, siendo el cuarto lado la cara exterior del recinto amurallado. Tenía acceso directo desde el Hospital de San Salvador, situado al otro lado del muro, a través de un pequeño portillo con escaleras que permitían salvar el desnivel existente entre el edificio y el cementerio. Antes de la construcción de la presa de Puentes Viejas el cementerio se encontraba a unos 30 metros del cauce del río Lozoya, pero en la actualidad la subida del nivel del agua hace que en ocasiones permanezca sumergido.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CEMENTERIO DEL HOSPITAL DE SAN SALVADOR	Código INPHIS: CM/0027/045	**Nº CATÁLOGO**	**15**

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	**Categoría**	**Tipología específica**
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	**Fecha acto**	**Cita documento**	**BOE**	**Entorno protección**
	Acto legal		**BOCM**	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BARBACANA DE LA MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	16

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle Cadena	
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	663	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	50	**PROPIEDAD**	Pública	

Accesos		**Interés**	Arqueológico, Arquitectónico, Artístico, Histórico

Descripción general

La barbacana de la muralla es el espacio comprendido entre la muralla alta y la muralla exterior, más baja. Esta muralla baja se defendía a su vez por un foso seco que recorría todo el sector suroeste del recinto. El foso se salvaba frente a la entrada principal, en la Torre del Reloj, por medio de un puente de piedra rematado por un torreón (denominado en algunos documentos "Torreón romano").
De la Barbacana de la Muralla se conserva un tramo en el lado suroeste de la Villa, con alguna de sus torres. No sobrepasa los 4 metros de altura y los 2 metros de espesor.

Descripción INPHIS

Actividad	Defensivo	**Tipología**	Castillo-fortaleza

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Medieval	**Cultura**	

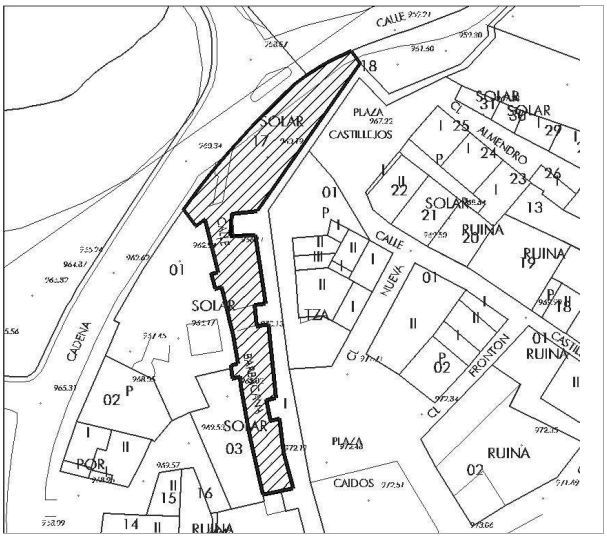
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

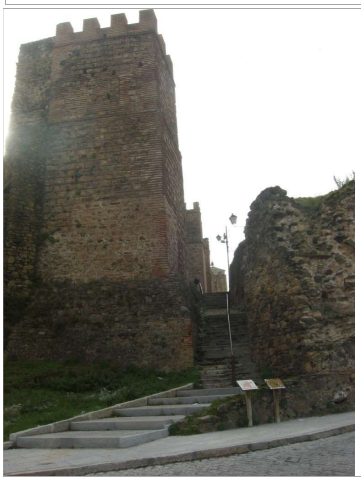
BARBACANA DE LA MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	16

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BARBACANA DE LA MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	16

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BARBACANA DE LA MURALLA	Código INPHIS: CM/0027/016	Nº CATÁLOGO	16

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
BIC	Monumento	Castillo (Dec. 22/4/1949)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
sí	22/04/1949	Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles. (Boletín Oficial del Estado de 5 de mayo de 1949) "Artículo primero - Todos los castillos de España, cualquiera que sea su estado de ruina, quedan bajo la protección del Estado, que impedirá toda intervención que altere su carácter o pueda provocar su derrumbamiento"	05/05/1949	
	Acto legal		**BOCM**	
	Ministerio de Ley			

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Cultural, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 19, 20, 21, 24, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición adicional octava, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) en los Bienes de Interés Cultural. Para ello, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el Ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.
En municipios con planes especiales de protección, se actuará conforme a lo establecido en el art. 26 de la Ley 3/2013, con especial atención al art. 26.2.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	INTEGRAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento de la Barbacana en buen estado y del resto como espacio libre asociado a la Muralla. Puesta en valor como elemento configurador del casco.	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Monumento	La existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO PARROQUIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	17

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza del Gato	7
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	45	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	45	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos		**Interés**	

Descripción general

Edificio anexo a la Iglesia de Santa María, donde se alojan las dependencias parroquiales.
Construido en piedra con características similares a las de la Iglesia.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Tradicional. Adosada.

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX?	**Cultura**	

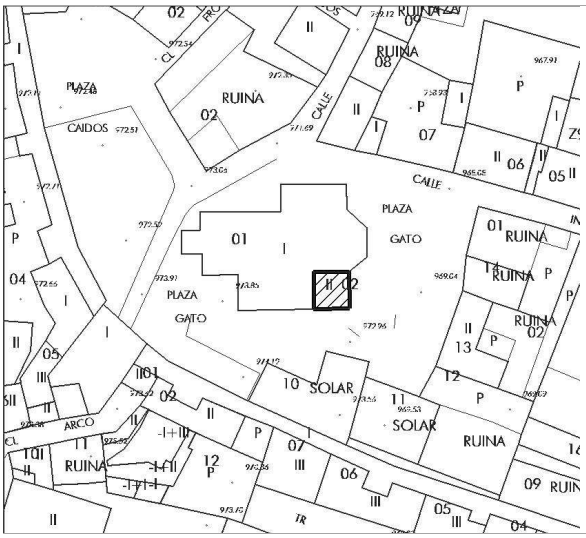
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO PARROQUIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	17

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO PARROQUIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	17

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO PARROQUIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	17

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	ESTRUCTURAL
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Integración del volumen con el conjunto de la Iglesia.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
	Cableado y registros.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Equipamiento	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	18

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle de la Villa	17
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	582	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	96	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional situado en una parcela de gran tamaño, mayor del predominante en el casco antiguo de Buitrago.
La edificación forma una unidad con la parcela antigua.
Es de dos plantas construida con esquinales de granito y paños con revoco blanco.
En la fachada a la calle de la Villa cuenta con un balcón de forja en planta alta y huecos de proporción vertical en planta baja. El acceso se produce por un hueco central.
El zócalo de la fachada principal es de piedra de granito, estando enfoscado el de la secundaria. La cubierta es de teja construida sobre estructura de madera, sobresaliendo ésta de la fachada en forma de canecillos para formar el alero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

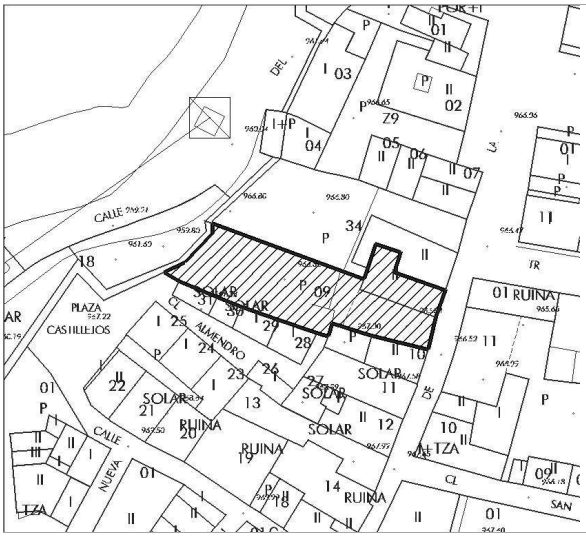
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	18

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	18

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	18

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	ESTRUCTURAL
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría y composición de fachadas.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones de seguridad y ornato. Eliminación de impactos negativos señalados.	Cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	19

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle de la Villa	17
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	605	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	124	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional situado en una parcela de gran tamaño, mayor del predominante en el casco antiguo de Buitrago.
Forma una unidad con el de la parcela contigua.
Presenta dos plantas, esquinales de granito y paños con revoco blanco. En la fachada a la Calle de la Villa cuenta con un balcón de forja en planta alta y huecos de proporción vertical en planta baja. El acceso se produce por el hueco central.
El zócalo de la fachada principal es de piedra de granito.
La cubierta es de teja construida sobre estructura de madera, sobresaliendo de la fachada con canecillos para formar el alero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

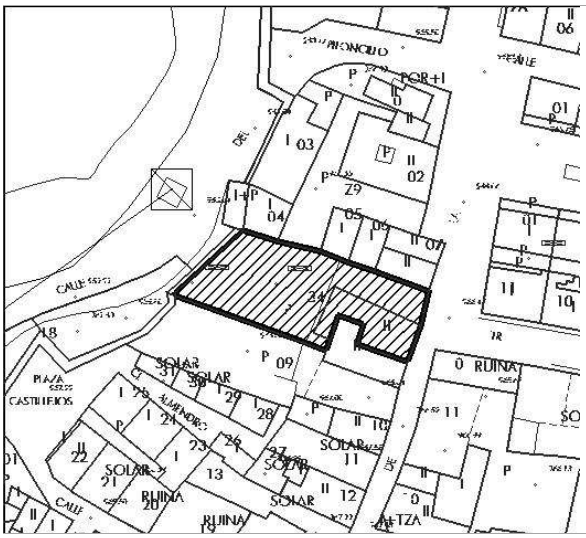
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	19

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	19

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	19

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	ESTRUCTURAL
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3*

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Unidad formal del edificio, actualmente dividido en dos parcelas. Elementos interiores estructurantes.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y mejora de las condiciones de uso y ornato del edificio. Eliminación de los impactos negativos señalados. * Posibilidad de agregación con la parcela 6787009.	Cableado y registros.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas /la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	20

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle de la Villa	8
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	50	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	50	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional con uso mixto en origen, residencial y agropecuario, que ocupa completamente una parcela de pequeño tamaño en la Calle de la Villa, donde se encontraba la Judería de Buitrago.
La edificación es de dos plantas, construida con estructura muy menuda de madera de sección pequeña y relleno de mampostería de piedra en la planta baja, y de adobe en primera planta y sobrado. La fachada estaba acabada con revoco de cal.
En la actualidad se encuentra semiabandonada y en estado muy precario.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Medieval	**Cultura**	

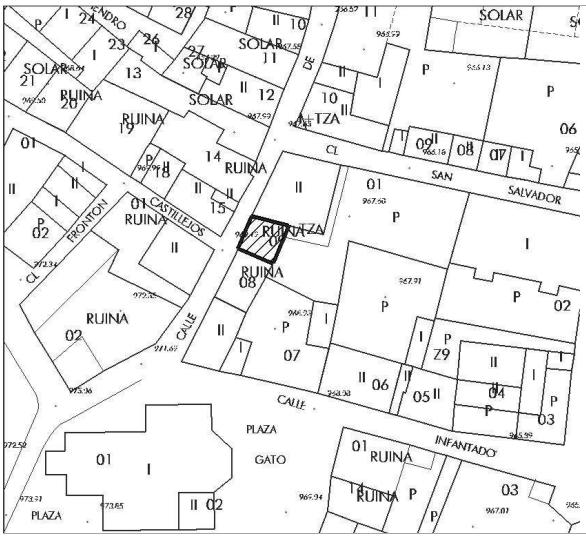
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	20

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	20

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	20

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 1
PROTECCION DE PARCELA	P1*

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Características constructivas y tipológicas.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Recuperación del edificio para uso residencial, o turístico, con mantenimiento de fachada y volumetría. La fachada exterior deberá recuperar su aspecto original con revoco de cal, pudiéndose sustituir las piezas de la estructura de madera que estuviesen	Persianas enrollables. Cableado y registros.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	21

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle Jardines	1
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	706	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	308	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos		**Interés**	

Descripción general

Edificio residencial tradicional situado en la esquina de la plaza de la Constitución con la Calle Jardines.
Se ubica en una parcela de gran tamaño que cuenta con unh importante jardín arbolado.
La composición de la fachada del edificio, con huecos de gran tamaño y muy separados, los balcones de forja en planta alta y los recercados de piedra de granito en la planta baja, significan la importancia del edificio en su contexto.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

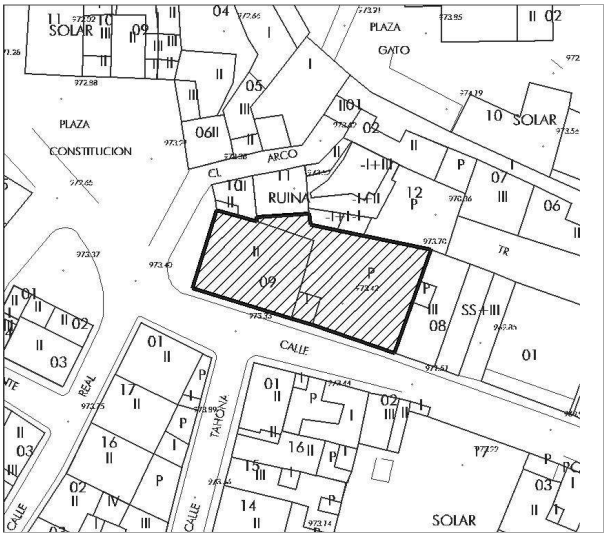
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	21

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA











CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	21

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	21

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3-P5 (Tapia a Calle Jardines)-P8

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría, composición y acabados de fachada.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones de ornato y uso. Eliminación de impactos señalados.	Carpintería de puerta. Rótulos, cableado y registros

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	22

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza de la Constitución	8
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	49	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	49	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos		**Interés**	

Descripción general

Edificio tradicional que forma la esquina de la Plaza de la Constitución con la Calle del Arco.
Fachadas de composición regular. En la de la Plaza de la Constitución se sitúan dos puertas en planta baja para acceder a un local comercial y a la vivienda de la planta superior. En planta alta hay un balcón y una ventana.
Todos sus huecos están recercados con piedra de granito. En la esquina presenta también grandes sillares de este material.
Posee un zócalo de chapado de piedra irregular, de mala calidad.
La parcela está completamente ocupada.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

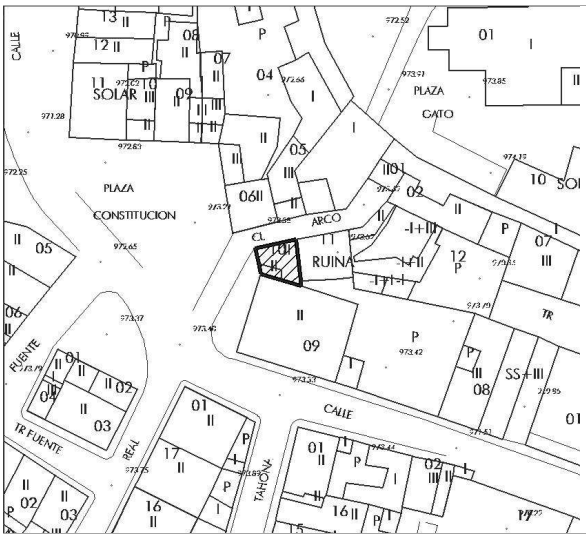
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	22

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	22

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	22

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría, composición y acabados de fachada.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones de ornato y uso. Eliminación de impactos señalados.	Zócalo. Carpintería del local comercial. Rótulos, cableado y registros

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas /la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	23

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle de la Villa	10
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	642	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	162	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional situado en una parcela de gran tamaño, mayor que el predominante en el casco antiguo de Buitrago, que responde a los distintos usos propios de un núcleo rural ganadero: uso residencial en la edificación principal y agropecuario en la secundaria.
La edificación principal forma la esquina de las calles de la Villa y de San Salvador.
Se trata de una edificación de dos plantas construida con esquinales de granito y paños con revoco blanco.
En la fachada a la Calle de la Villa cuenta con tres balcones de forja en planta alta y sus correspondientes huecos situados en las verticales en planta baja.
El acceso se produce por el hueco central.
La composición de la fachada a la Calle de San Salvador es más sencilla, con ventanas de proporción casi cuadrada y sin resaltes. El zócalo de la fachada principal es de piedra de granito, estando enfoscado el de la secundaria.
La cubierta es de teja construida sobre estructura de madera, sobresaliendo de la fachada con canecillos para formar el alero.
Al interior de la parcela presenta una terraza corrida sobre estructura metálica.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX	**Cultura**	

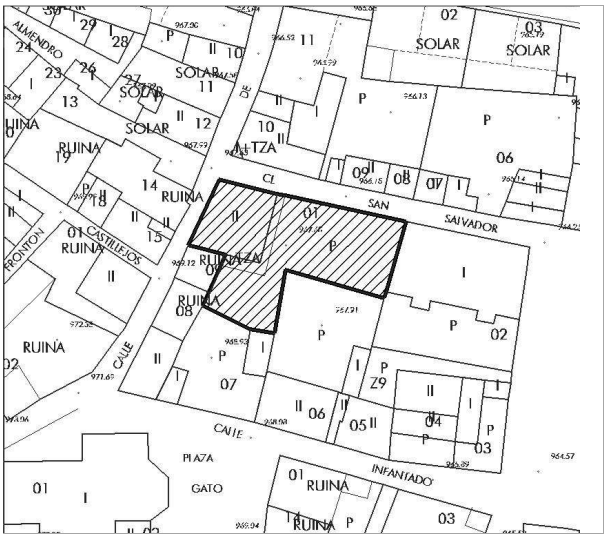
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	23

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	23

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	23

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1*-P2-P3-P5 (tapia lateral)-P8

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría y composición de fachada.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y mejora de las condiciones de uso y ornatro del edificio. Eliminación de las humedades existentes. Eliminación de los impactos negativos señalados. * Se permite la agregación con la parcela 6786209.	Ventanas metálicas. Persianas enrollables. Cableado y registros.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas /la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	24

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Infantado	1
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	378	**ALTURA (nº plantas)**	I/II	
SUP. EDIFICIO (m2)	147	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional situado en la esquina de la Calle de la Villa con la Calle del Infantado.
Está constrruido con mampostería de piedra de la zona. Los huecos están formados por piezas de granito de mayor dimendión.
La parcela cuenta con el edificio principal, que forma la esquina, y dos edificios auxiliares. El resto que queda libre se encuentra abandonado.

Descripción INPHIS

Actividad	Mixto	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

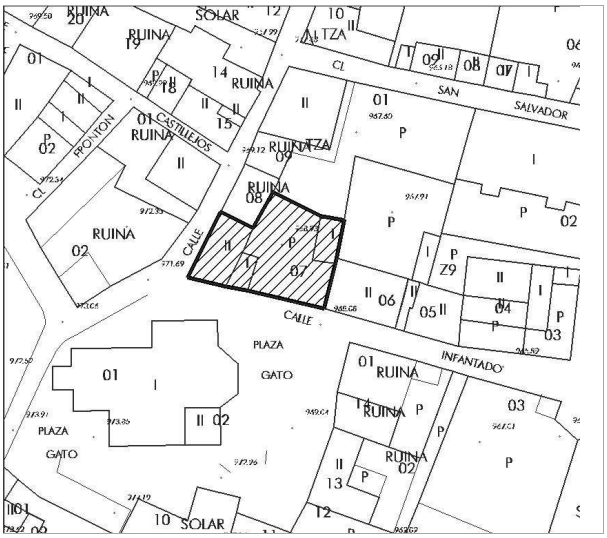
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	24

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA









CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	24

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	24

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1*-P2-P3-P5 (tapia Calle Infantado)

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Materiales y estructura de los muros del edificio, tanto los exteriores como los que dan al espacio libre interior.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Recuperación del edificio para los usos permitidos. Se permite la agregación con la parcela 6786208.	Cableado. Garaje en la parcela.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	25

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle de la Villa	6
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	68	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	68	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional, en origen con uso mixto residencial-agropecuario, que ocupa completamente una parcela de pequeño tamaño en la Calle de la Villa.
La edificación es de dos plantas, construidas con una estructura muy menuda de madera de sección pequeña y relleno de mampostería de piedra en planta baja y de adobe en primera y sobrado.
Fachada acabada con revoco de cal.
En la actualidad se encuentra semiabandonada y en estado muy precario.

Descripción INPHIS

Actividad	Mixto	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Medieval	**Cultura**	

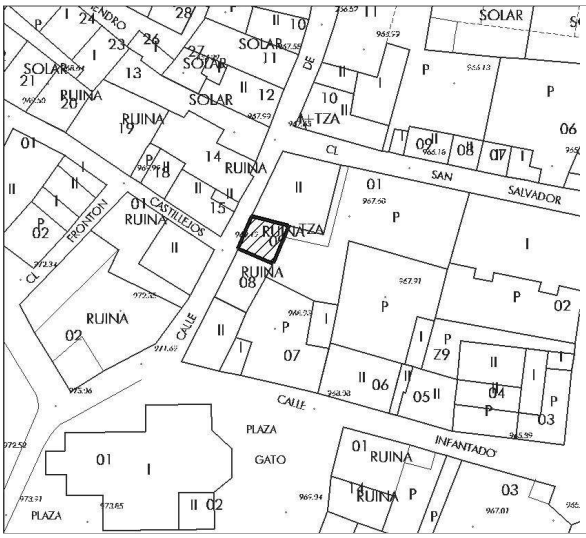
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	25

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	25

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO TRADICIONAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	25

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Características constructivas y tipológicas.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Recuperación de la edificación para un uso residencial, terciario o dotacional, con mantenimiento de fachada y volumetría. La fachada deberá recuperar su aspecto original con revoco de cal, pudiéndose sustituir las piezas de la estructura de madera. **S	Cableado. Persianas enrollables.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	26

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza del Gato	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	317	**ALTURA (nº plantas)**	SOLAR	
SUP. EDIFICIO (m2)	186	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificación agropecuaria cercana a la muralla.
Está construida con mampostería de piedra y cubierta de teja.
Se incluye en la Ordenación del Entorno del Castillo.

Descripción INPHIS

Actividad	Agropecuario	**Tipología**	Agropecuaria

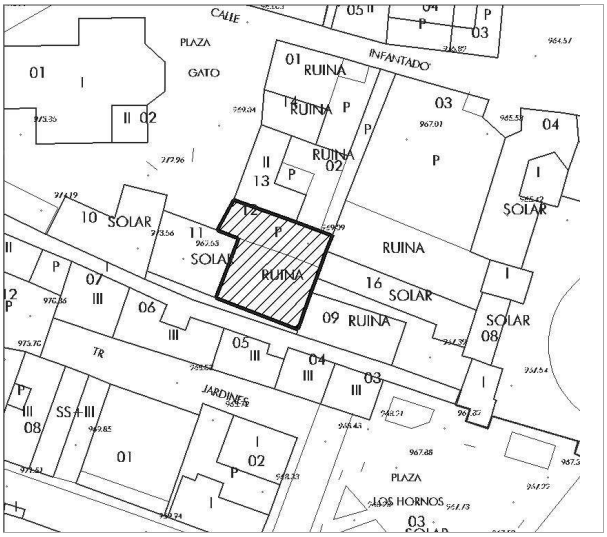
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	26

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONSTRUCCIÓN AGROPECUARIA	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	26

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 4
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Protección de elemento tradicional de volumetría rotunda y sencilla.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Esta parcela queda incluida en la remodelación del área del Castillo. Mantenimiento en buenas condiciones y acondicionamiento para usos dotacionales públicos.	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Equipamiento	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	27

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYABUITRAGO DEL L	**Dirección**	Plaza del Gato	3
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	121	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	121	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos		**Interés**	

Descripción general

Edificio de dos plantas destinado a vivienda.
Se encuentra bastante deteriorado, si bien es posible su recuperación.
Presenta dos plantas, con una composición de fachadas muy sencilla, y con un único balcón en cada fachada.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

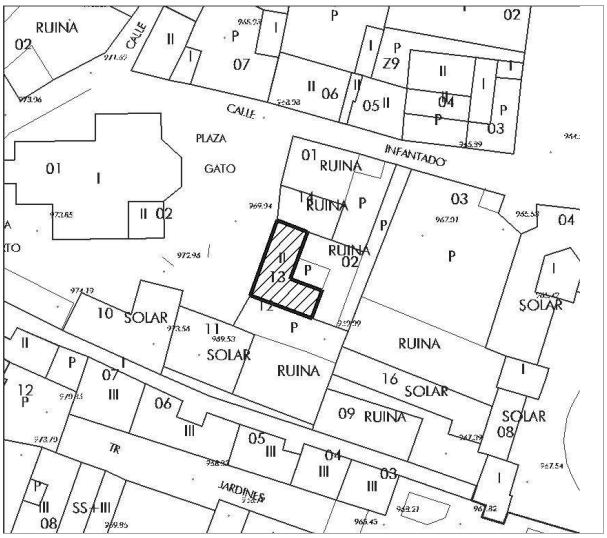
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	27

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	27

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	27

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1*

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría, acabados y composición de las fachadas del edificio.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Recuperación de la edificación para un uso residencial, terciario o dotacional, con mantenimiento de fachada y volumetría. Se permite la apertura de algún hueco en las fachadas. La fachada deberá recuperar su aspecto original con revoco de cal, pudiéndose	Canalones.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO AGROPECUARIO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	28

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle de la Villa		
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0	
SUP. PARCELA (m2)	1215	**ALTURA (nº plantas)**	II/I		
SUP. EDIFICIO (m2)	347	**PROPIEDAD**	Privada		

Accesos		**Interés**	

Descripción general

Parcela de gran tamaño adosada a la muralla en cuyo interior se encuentran dos edificios.
Existe un primer edificio destinado en origen para usos agropecuarios construido con mampostería de piedra de la zona y cubierta de teja cerámica árabe.
El edificio residencial se encuentra situado en el ángulo que forman las calles de la Villa y Piloncillo.
Es de dos plantas con fachadas enfoscadas y pintadas de color tierra amarillento. En la planta alta tiene balcones y un mirador de madera.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

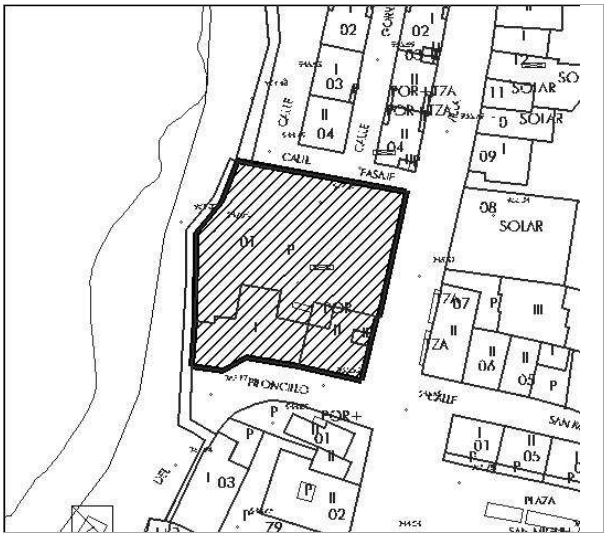
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO AGROPECUARIO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	28

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO AGROPECUARIO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	28

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO AGROPECUARIO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	28

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3
PROTECCION DE PARCELA	-

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Características tipológicas y dimensionales del edificio agropecuario.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
	Carpinterías y persianas enrollables.
	Cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	29

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle San Miguel	5
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	129	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	83	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional situado en parcela de tamaño mediano, con jardín en fachada.
Construcción de cierta calidad, con cargaderos de madera en los huecos superiores. Las fachadas a la Calle San Miguel y al jardín están pintadas en color amarillo.
Cubierta de teja árabe.
Es de destacar el cerramiento de piedra del jardín y el arbolado.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

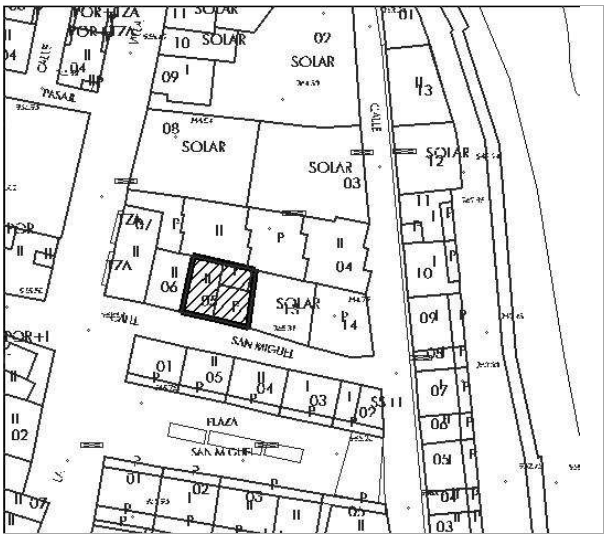
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	29

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	29

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	29

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3-P4-P8

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría y organización en la parcela.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Bajantes. Cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	30

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de la Constitución	7
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	71	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	71	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio residencial tradicional situado en la esquina de la Plaza dela Constitución con la calle del Arco. La parcela se encuentra totalmente ocupada.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

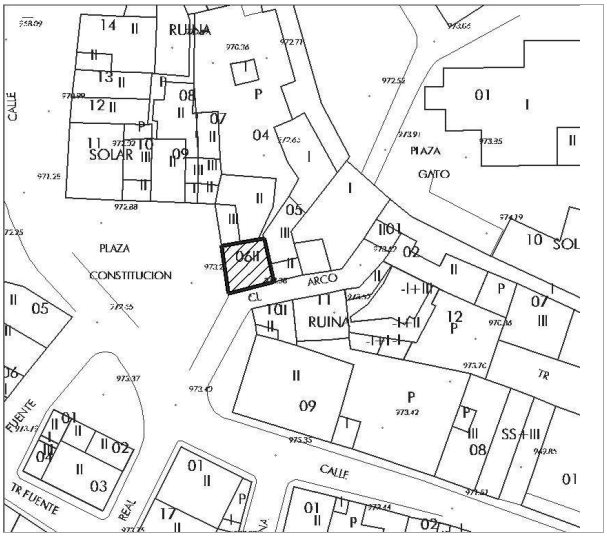
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	30

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	30

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	30

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de los impactos señalados.	Rótulo y cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	31

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de la Constitución	3
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	73	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	73	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas situado en el ángulo interior de la Plaza de la Constitución. Está ocupado en su planta baja por un comercio. Cuenta con un único hueco en esta planta y un ventanuco en la planta primera.
La fachada está blanqueada con cal.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

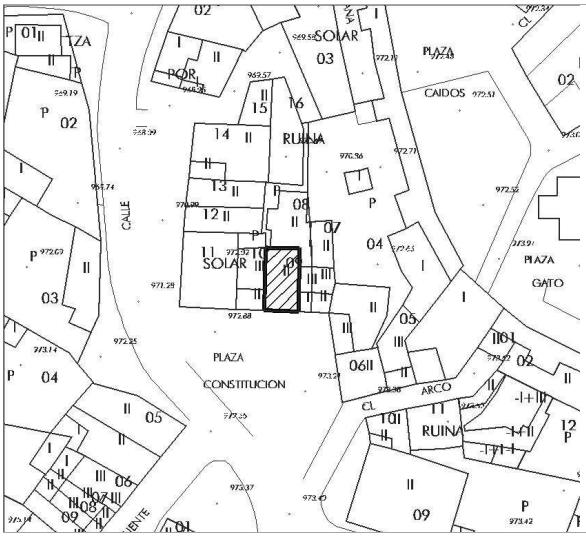
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	31

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	31

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de los impactos señalados.	Rótulo y cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / Las existentes
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	32

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Cadena	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	68	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	68	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional entre medianeras, con fachada de escaso desarrollo y que ocupa la totalidad de la parcela en que se ubica. Tiene dos plantas, presentando un hueco centrado en la planta primera, con balcón de forja.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

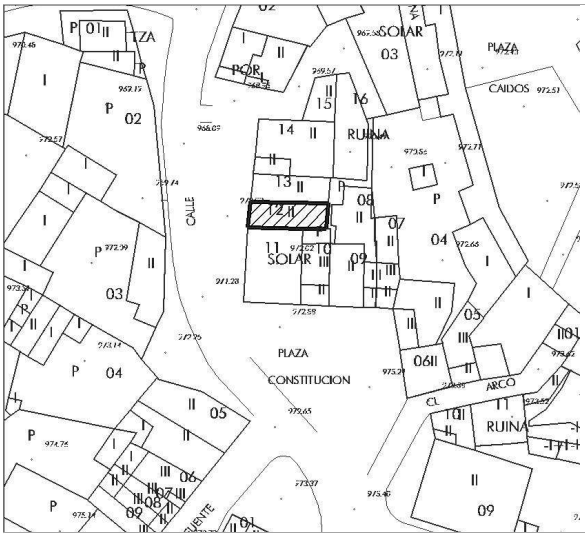
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	32

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	32

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de los impactos señalados.	Cableado y registro.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	33

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Cadena	6
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	71	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	71	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional entre medianeras con fachada de escaso desarrollo y que ocupa la totalidad de la parcela en que se ubica.
Tiene dos planta presentando un hueco centrado en la planta primera con balcón de forja.
Forma parte de una unidad compositiva mayor con el edificio de la calle Cadena nº8.
En la planta baja se ubica un comercio.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

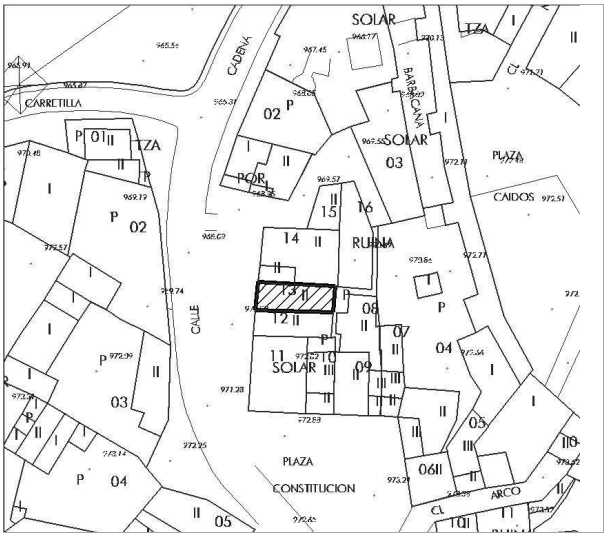
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	33

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	33

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	33

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de los impactos señalados.	Cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	34

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Cadena	8
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	148	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	127	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional en esquina que forma parte de una unidad compositiva mayor con el edificio de la calle Cadena nº 6.
Es un edificio de dos plantas con un hueco en la planta primera con balcón de forja.
En la planta baja se ubica un comercio.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

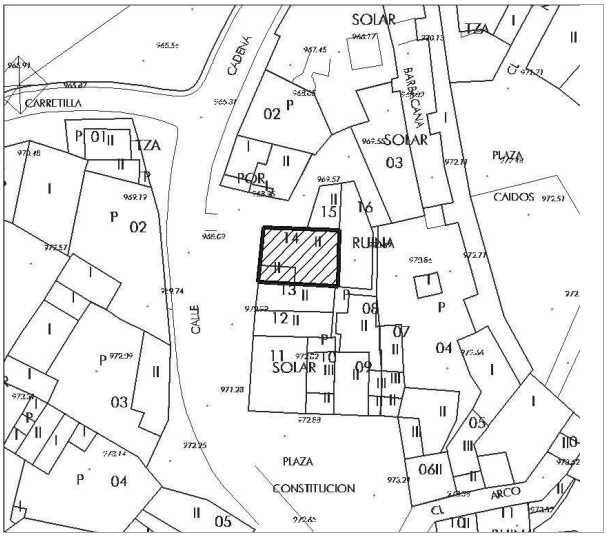
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

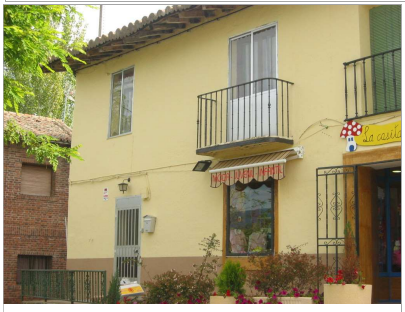
EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	34

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	34

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	34

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de los impactos señalados.	Cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	35

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Cadena	10
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	41	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	41	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio entre medianeras situado en la calle Cadena.
Tiene dos plantas y está acabado con enfoscado pintado de blanco.
Parcela totalmente ocupada.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

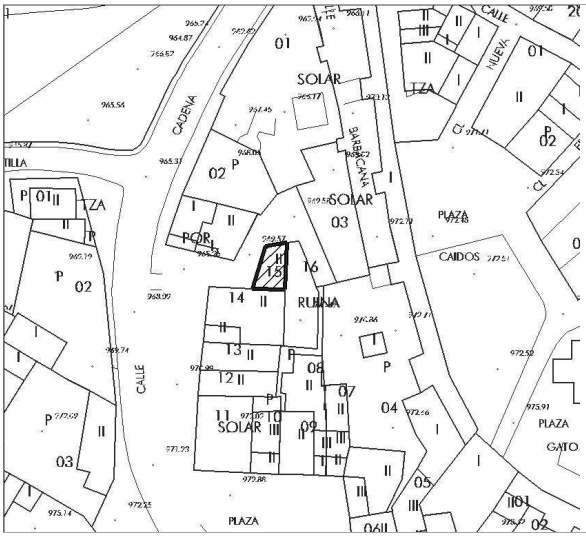
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	35

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	35

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	35

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	G

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento del edificio en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de los impactos señalados.	Puertas metálicas. Tejadillo verde. Cargaderos planta alta.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente

OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	36

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle del Arco	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	81	**ALTURA (nº plantas)**	SOLAR	
SUP. EDIFICIO (m2)	81	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio entre medianeras situado en la calle del Arco.
En la planta superior cuenta con balcón corrido que abarca los tres huecos existentes. En la planta baja el acceso se produce por una puerta situada a la derecha, siendo los otros dos huecos ventanas.
Tiene un zócalo enfoscado bastante deteriorado.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. tradicional entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

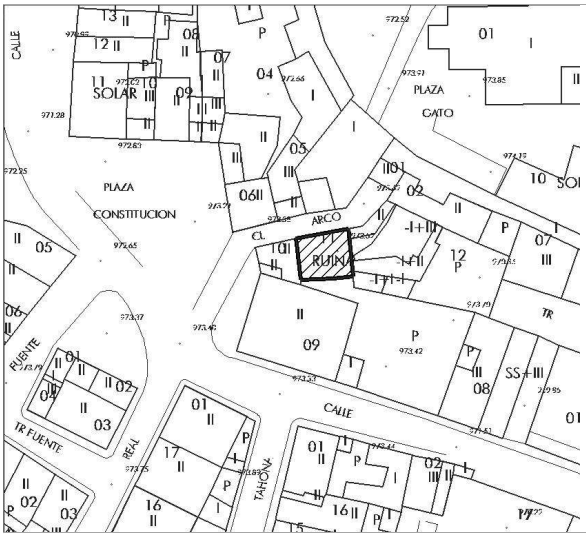
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	36

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	36

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	36

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Tendrán preferencia las intervenciones que lleven a la recuperación del edificio en buenas condiciones de uso y ornato.	Contraventanas, zócalo. Cableado y bajante

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO CON ESCUDO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	37

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle del Arco	8
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	140	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	100	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio tradicional recientemente restaurado, adosado a la muralla.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

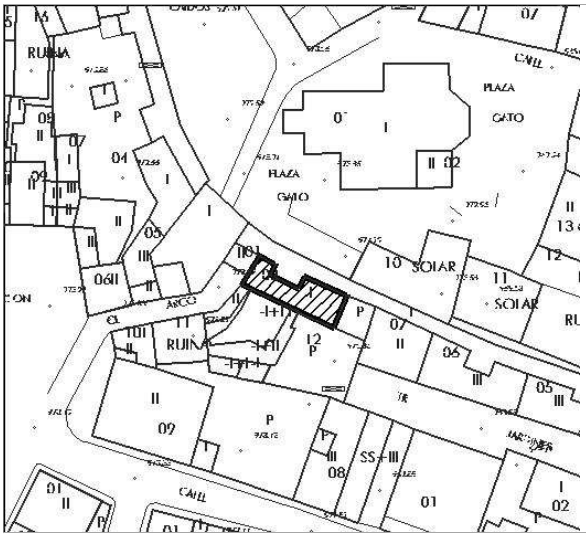
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO CON ESCUDO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	37

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO CON ESCUDO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	37

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO CON ESCUDO	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	37

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	Escudo: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Composición de fachada
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones de uso y ornato.	Cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas /la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	38

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de la Constitución	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	135	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	98	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas situado en el ángulo interior de la Plaza de la Constitución. Está ocupado en todo su frente por un establecimiento comercial. En la planta primera se sitúa un hueco de pequeño tamaño, desarrollándose el programa residencial hacia en interior de la parcela.
Cuenta con un portón posterior.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX-XX	**Cultura**	

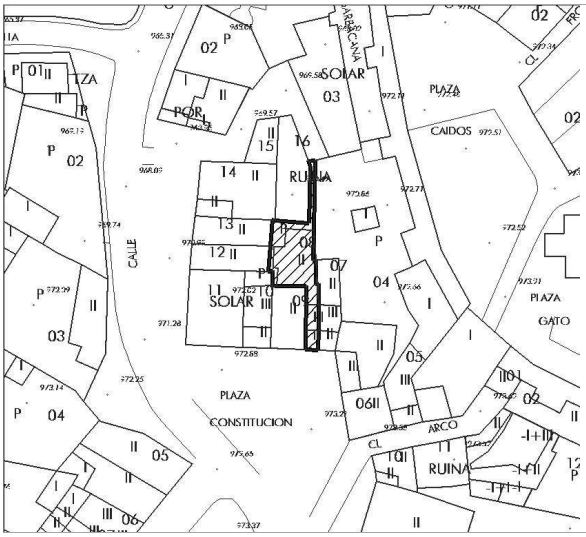
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	38

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	38

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	38

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones de uso y ornato. Eliminación de impactos negativos.	Rótulo del local comercial.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/046	Nº CATÁLOGO	39

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Calle de la Villa	3
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446566	4538435
SUP. PARCELA (m2)	255	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	103	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	Situada dentro del recinto amurallado, al principio de la calle de la Villa y próxima a la parroquia de Santa Maria.	**Interés**	Arquitectónico, Histórico, Arqueológico

Descripción general

Edificio tradicional de uso residencial que forma la esquina de la Calle de la Villa con la Calle Castillejos.
Con dos plantas, se ubica en una parcela de gran tamaño que cuenta con un gran jardín arbolado.
La composición de la fachada del edificio es simétrica, con acceso central y balcón sobre él. Los huecos son de gran tamaño y muy separados.
La parte posterior de la parcela se encuentra abandonada, con la tapia en muy malas condiciones.

Descripción INPHIS

Casa tradicional de planta aproximadamente cuadrangular y dos alturas. Cuenta con dos patios.

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XIX	**Cultura**	

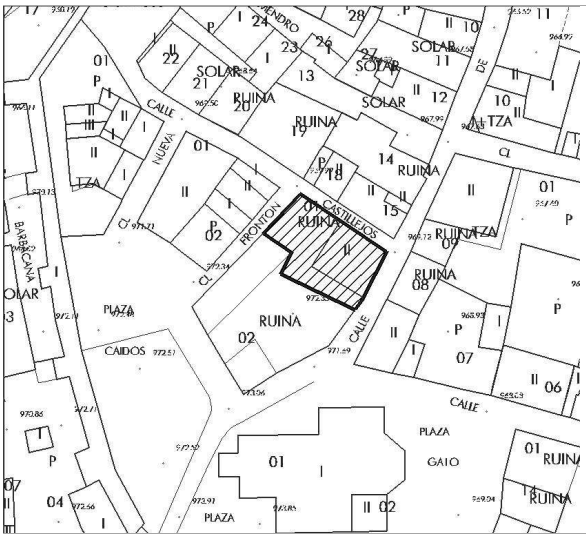
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/046	Nº CATÁLOGO	39

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/046	Nº CATÁLOGO	39

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Vivienda de dos plantas situada en la calle de la Villa nº 3 c/v a la calle Castillejos. Tiene planta aproximadamente cuadrangular de unos 100 m2. Está inserta en una parcela de 255 m2, estando el terreno no edificado destinado a patios.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS: CM/0027/046	Nº CATÁLOGO	39

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Bien de Interés Patrimonial		Bien de la Disposición Transitoria 1ª (Ley 3/13)

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL (BIP)
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Bien de Interés Patrimonial se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 12, 18, 25, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional segunda, disposición adicional tercera, disposición adicional cuarta, disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda.
La Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC) debe autorizar las obras e intervenciones en los Bienes de Interés Patrimonial en los siguientes supuestos (art. 18):
-Obras mayores, con las salvedades indicadas en el art. 18.1.b)
-Obras menores que afecten a los elementos expresamente protegidos.
-Obras que alteren la envolvente o configuración exterior de inmuebles del entorno de protección.
En estos casos, previa emisión de la licencia urbanística correspondiente, el ayuntamiento remitirá a la DGPC la siguiente documentación:
1.- Informe técnico municipal sobre la adecuación al ordenamiento urbanístico vigente de la intervención a autorizar.
2.- Memoria o proyecto técnico, según el tipo de intervención (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), con un mínimo documental que incluya memoria descriptiva, planos acotados y memoria de acabados de la intervención a autorizar.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3-P5

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría y composición de fachada.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Sustitución del edificio conservando la volumetría y el carácter del mismo.	Cableado y registros.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la actual
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASA DE NIÑOS	Código INPHIS: CM/0027/040	Nº CATÁLOGO	40

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio	BUITRAGO DEL LOZOYA	**Dirección**	Plaza del Castillo	3
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	446655	4538454
SUP. PARCELA (m2)	587	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	339	**PROPIEDAD**	Privada	

Accesos	Edificio situado dentro del recinto amurallado de Buitargo del Lozoya, con fachadas a la plaza del Castillo y calle de los Mártires.	**Interés**	Arquitectónico, Arqueológico, Histórico

Descripción general

Edificio de una planta de reciente construcción que alberga la Escuela de Educación Infantil Municipal.
Cuenta con un jardín anejo-

Descripción INPHIS

Edificio del siglo XVII que anteriormente albergaba el ayuntamiento de la localidad. En la actualidad está ocupado por las escuelas municipales.

Actividad	Dotacional	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

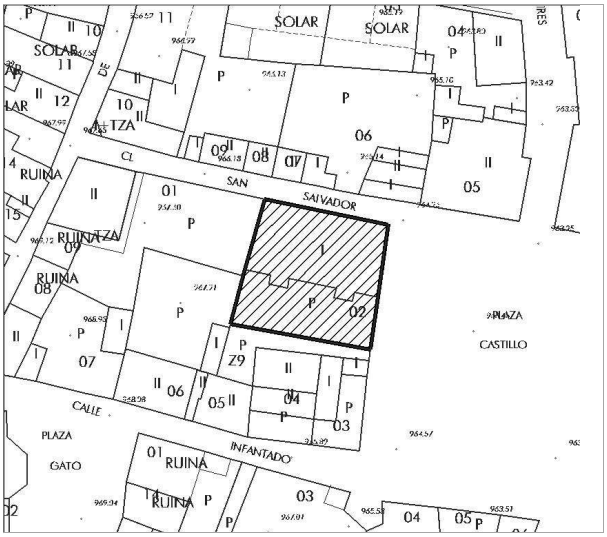
Periodo	2ª mitad s. XX	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bien conservado. Alberga las escuelas públicas.

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CASA DE NIÑOS	Código INPHIS: CM/0027/040	Nº CATÁLOGO	40

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

Casona situada en el interior del recinto amurallado de Buitrago del Lozoya con fachadas a la plaza del Castillo y calle de los Mártires. Es un edificio de planta rectangular, con dos plantas y una distribución simétrica de vanos en la fachada, en la que destaca la existencia de cinco escudos de piedra que son descritos en la ficha correspondiente. Los muros de carga son de mampuesto, los tabiques interiores de adobe y presenta sillares formando cadena en las esquinas. Anteriormente se ubicaba aquí el ayuntamiento de la villa. En la actualidad este edificio es una escuela municipal.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASA DE NIÑOS	Código INPHIS: CM/0027/040	Nº CATÁLOGO	40

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica
Yacimiento arqueológico o paleont		

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DOCUMENTADOS
Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos Arqueológicos Documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, artículos 28, 29, 30 , 31 y 32.
Cualquier actuación (obra, intervención, instalación, remoción de terreno, uso, implantación de actividades, etc.) que afecte a zonas donde se encuentren yacimientos arqueológicos y paleontológicos recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Patrimonio Cultural (DGPC). Para ello el promotor de la intervención deberá iniciar el procedimiento de autorización, que seguirá la siguiente tramitación:
1-Con carácter previo, se podrá solicitar a la DGPC hoja informativa sobre los criterios técnicos, científicos y administrativos a los que se ha de sujetar la intervención arqueológica y paleontológica.
2-Presentación en la DGPC del proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa).
3-Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPC.
4-Realización de trabajos arqueológicos indicados.
5-Presentación en la DGPC de memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado, con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
6-Emisión de la resolución administrativa por la DGPC conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 4
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
	Cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Equipamiento	1 planta / 4 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL. GRABADO DINTEL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	41

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle de la Villa	5
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	83	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	83	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio residencial en esquina situado entre la calle de la Villa y la calle Castillejos.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

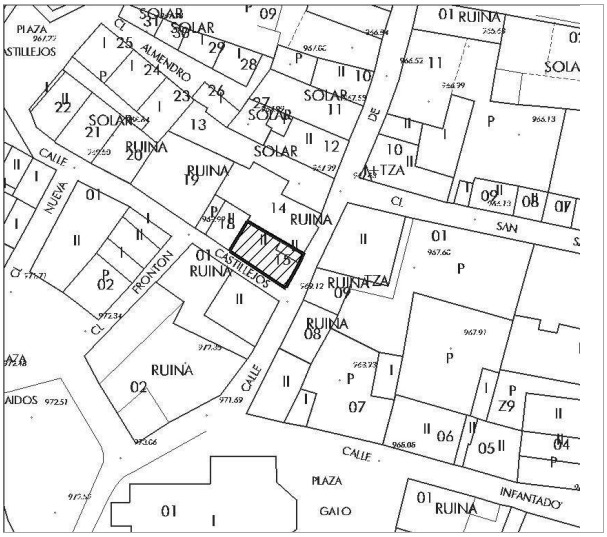
ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	año 1771	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







EDIFICIO RESIDENCIAL. GRABADO DINTEL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	41

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL. GRABADO DINTEL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	41

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	Dintel: INTEGRAL; Edificio: AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	Volumetría e integración en el conjunto. * El DINTEL con la inscripción de la fecha de construcción tiene protección INTEGRAL.
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento en buenas condiciones de seguridad y ornato. Eliminación de impactos negativos señalados.	Zócalo chapado de piedra. Barandilla de balcón en el lateral.
	Canalón.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	42

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Mártires	
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	43	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	33	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas entre medianeras situado en la calle Mártires.
Se ha elevado una planta sobre una vivienda de similares características a la colindante.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

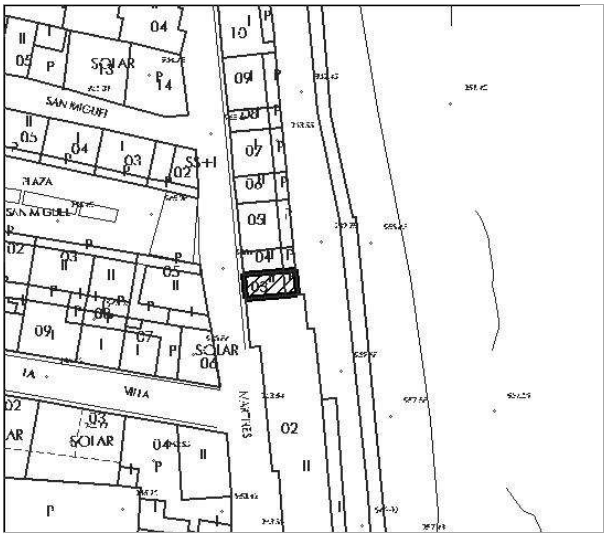
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	42

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	42

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	42

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento.	Cornisa, persianas enrollables.
	Bajante, antenas, cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	43

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Mártires	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	42	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	32	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas entre medianeras situado en la calle Mártires.
Se ha elevado una planta sobre una vivienda de similares características a la colindante.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

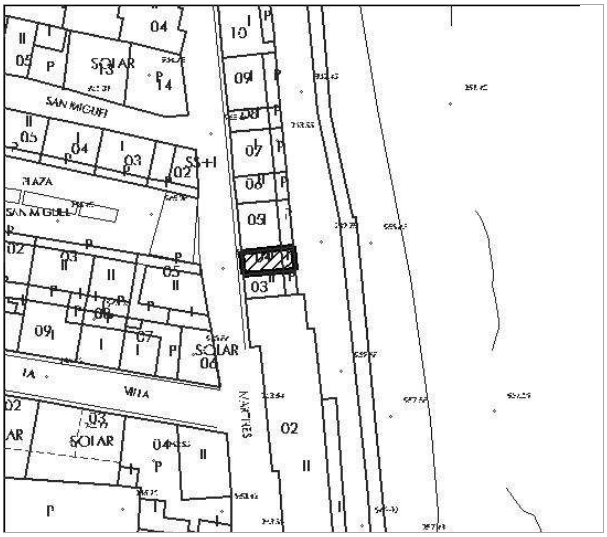
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	43

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	43

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	43

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento.	Cornisa, persianas enrollables.
	Bajante, antenas, cableado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	44

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Mártires	6
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	87	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	66	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de una planta entre medianeras situado en la calle Mártires.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

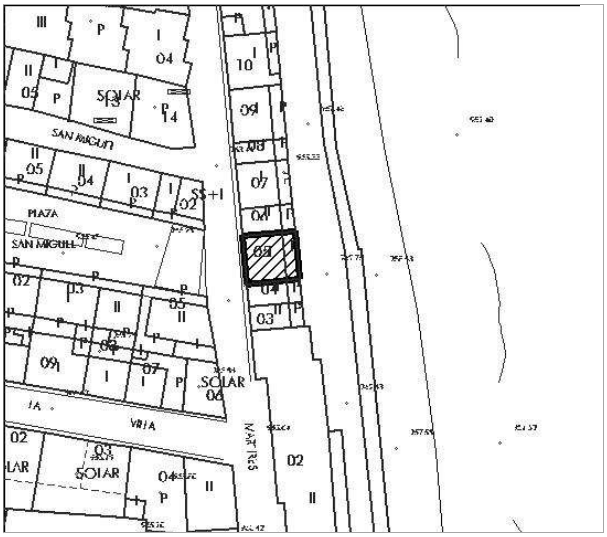
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	44

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	44

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	44

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento.	Cubierta de teja plana.
	Bajante.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	45

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Mártires	8
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	49	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	37	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas entre medianeras situado en la calle Mártires.
Se ha elevado la segunda planta sobre una vivienda similar a las colindantes.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

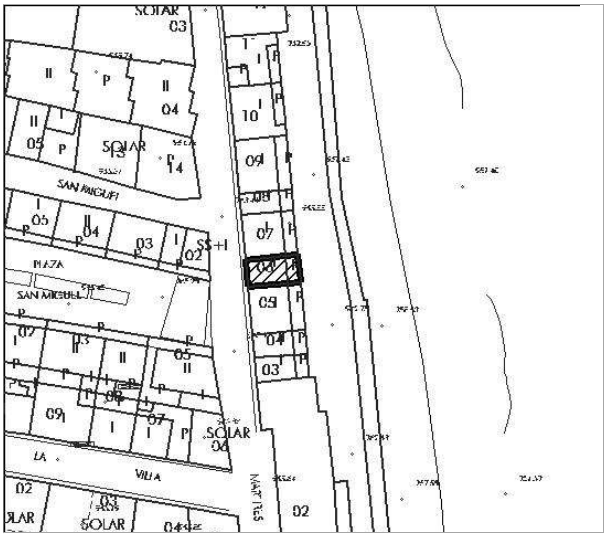
Periodo	Sin determinar	**Cultura**	

USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	45

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	45

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	45

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento.	Ladrillo visto. Persianas enrollables.
	Bajante.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	46

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Mártires	10
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	80	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	61	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de una planta entre medianeras situado en la calle Mártires.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

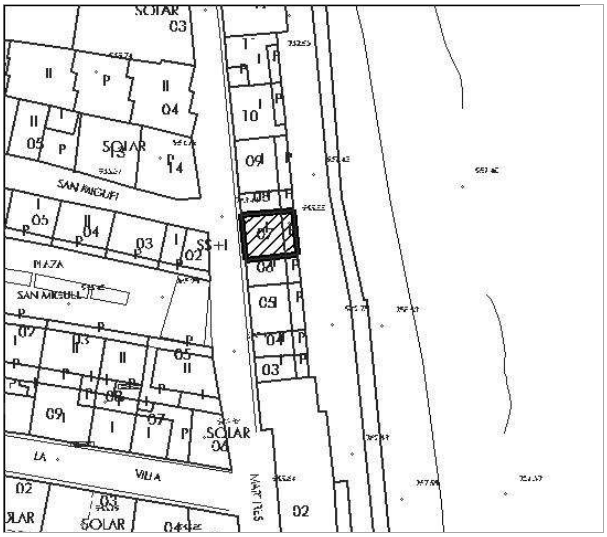
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	46

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	46

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	46

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento.	Persianas verdes
	Bajante

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	47

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle Mártires	12
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	38	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	28	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de una planta entre medianeras situado en la calle Mártires.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

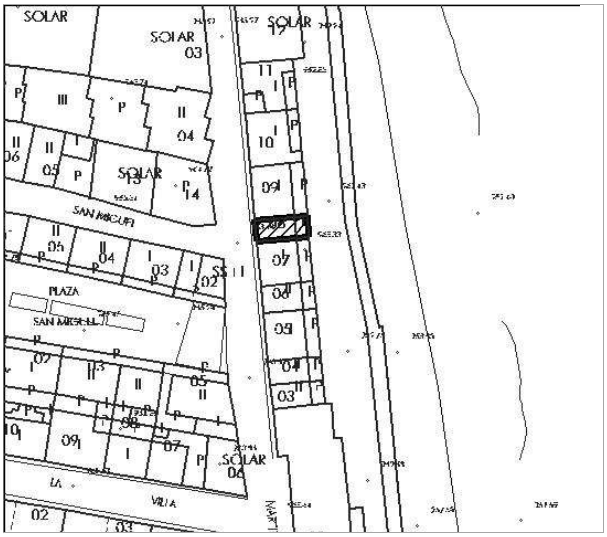
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	47

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	47

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	47

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Persianas y carpinterías verdes
	Bajante

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	48

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	3
REF. CATASTRAL	6887804	**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	88	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	72	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificación residencial de dos plantas elevado sobre el original de una planta construida con muro de mampostería de piedra.
En la planta baja tiene los dinteles de los huecos formados por ladrillo visto, estando la segunda enfoscada y pintada con balcones y carpinterías de aluminio. La cubierta es de teja árabe.
Tiene un pequeño patio delantero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

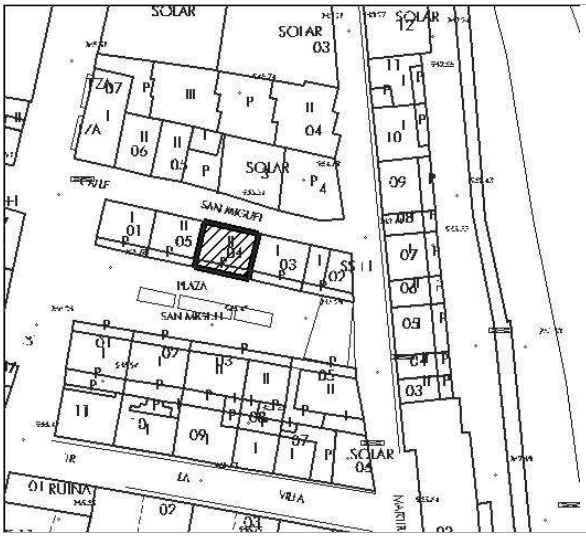
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	48

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	**Nº CATÁLOGO**	**48**

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	48

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Carpinterías de aluminio.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	49

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	2
REF. CATASTRAL	6887805	**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	78	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	64	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificación residencial de dos plantas elevado sobre el original de una planta construida con muro de mampostería de piedra.
En la planta baja tiene los dinteles de los huecos formados por ladrillo visto, estando la segunda enfoscada y pintada con balcones y carpinterías de aluminio. La cubierta es de teja árabe.
Tiene un pequeño patio delantero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

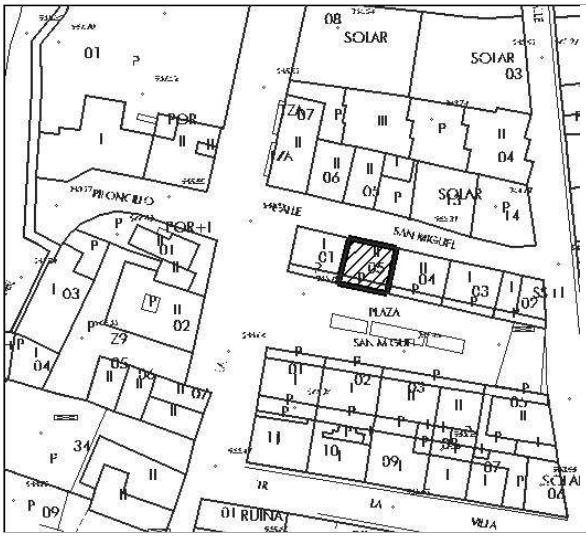
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	49

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	49

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	49

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Persianas enrollables
	Bajante.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	50

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle San Salvador	9
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	31	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	31	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas entre medianeras situado en la calle San Salvador.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

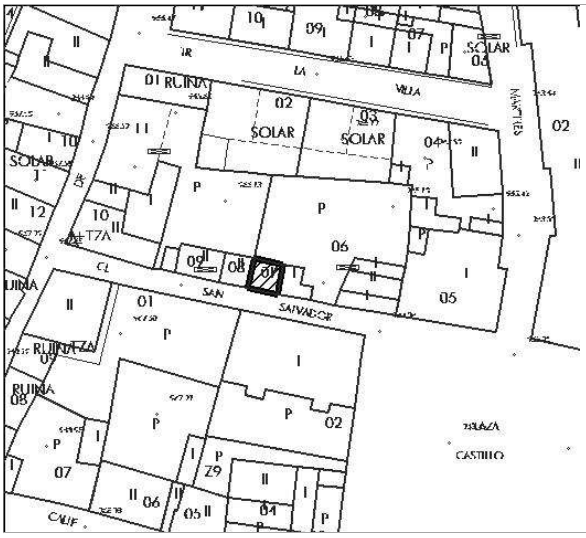
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	50

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	50

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	50

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Chapado de piedra del zócalo
	Cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	51

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle San Salvador	7
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	31	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	31	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas entre medianeras situado en la calle San Salvador.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

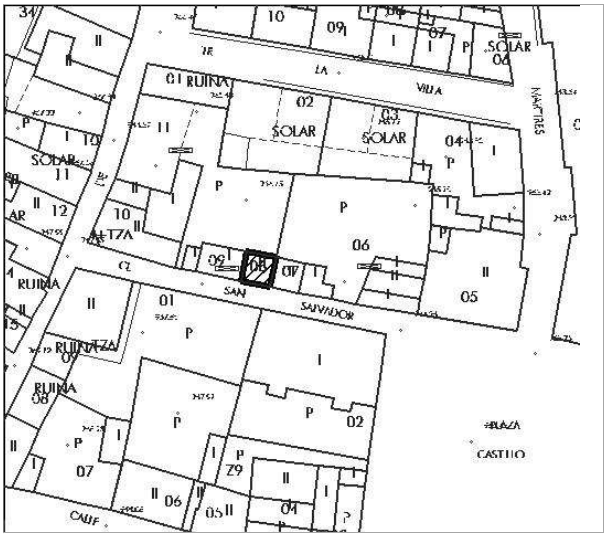
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	51

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	51

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	51

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	
	Cableado

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	52

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Calle San Salvador	5
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	46	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	46	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio de dos plantas entre medianeras situado en la calle San Salvador.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

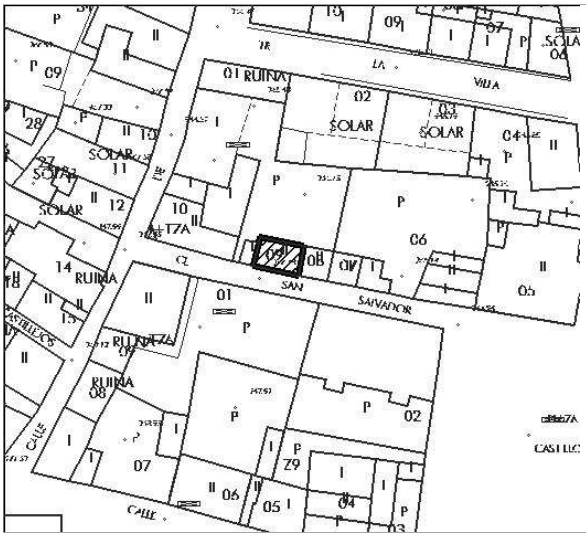
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

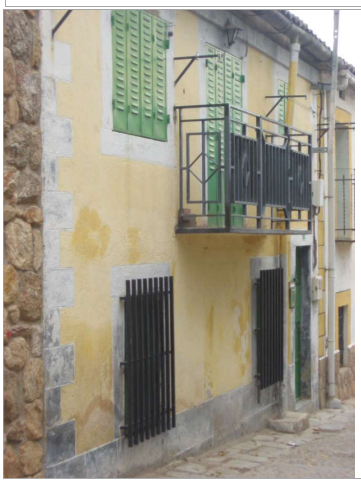
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	52

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	52

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	52

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 0
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Balcón y barandilla, persianas verdes, rejas.
	Tendedero

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	53

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	9
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	128	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	78	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio residencial de una planta, con patios delantero y posterior.
La fachada es de ladrillo visto.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

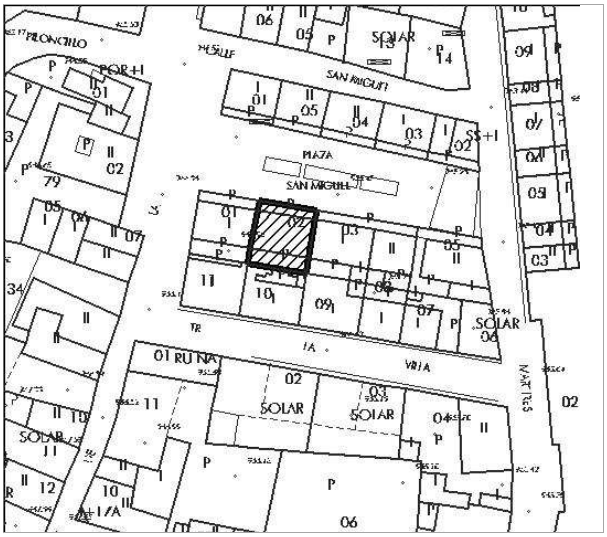
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	53

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	53

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	53

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Ladrillo visto. Puerta tapia.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	54

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	7
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	225	**ALTURA (nº plantas)**	II	
SUP. EDIFICIO (m2)	156	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificio residencial de una planta, con patios delantero y posterior.
La fachada está enfoscada y pintada de blanco.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

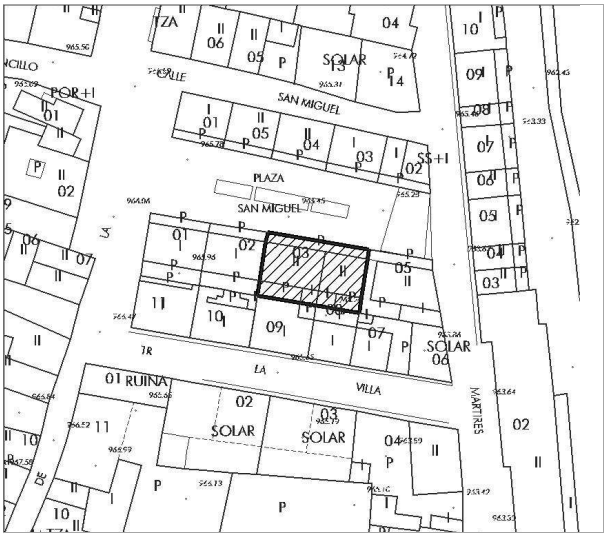
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	54

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	54

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	54

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1-P2-P3-P8

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Carpinterías, persianas
	Bajante

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / la existente
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	55

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	1
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	84	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	69	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificación residencial de una planta, construido con muro de mampostería de piedra.
Tiene los dinteles de los huecos formados por ladrillo pintado. La cubierta es de teja árabe.
Tiene un pequeño patio delantero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

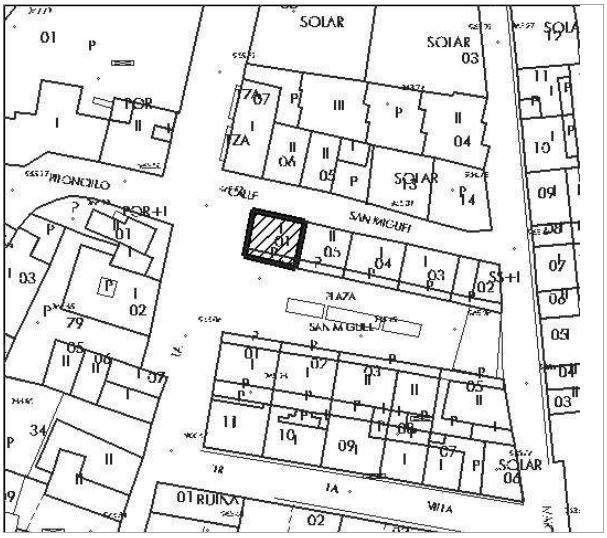
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	55

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	55

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	55

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Pintura de cargaderos.
	Canalón, antena.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	56

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	5
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	76	**ALTURA (nº plantas)**	SS+I	
SUP. EDIFICIO (m2)	60	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificación residencial de una planta, con fachada pintada de blanco y ladrillo pintado formando los dinteles de las ventanas.
Tiene un pequeño patio delantero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

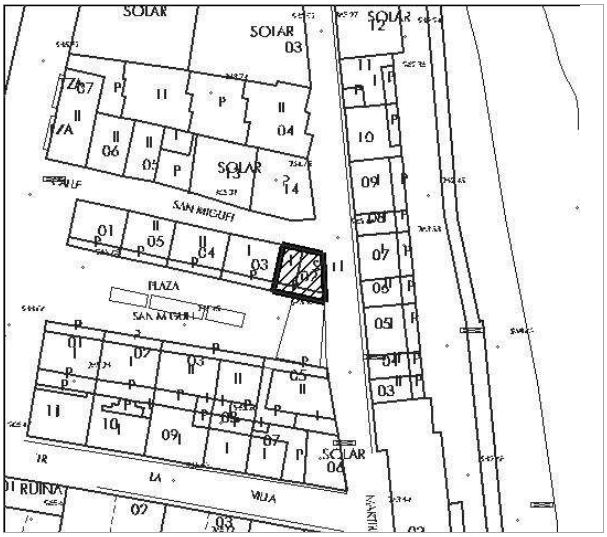
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	56

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	56

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	56

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	**IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR**
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Piedras de adorno, pintura cargaderos.
	Bajante.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	**ALTURA MÁXIMA**
Residencial	2 plantas / 6,5 m
OTRAS CONDICIONES	

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	57

FICHA DE INFORMACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio		**Dirección**	Plaza de San Miguel	4
REF. CATASTRAL		**Coordenadas UTM**	0	0
SUP. PARCELA (m2)	86	**ALTURA (nº plantas)**	I	
SUP. EDIFICIO (m2)	70	**PROPIEDAD**	Privada	
Accesos		**Interés**		

Descripción general

Edificación residencial de una planta, construido con muro de mampostería de piedra.
Tiene los dinteles de los huecos formados por ladrillo pintado. La cubierta es de teja árabe.
Tiene un pequeño patio delantero.

Descripción INPHIS

Actividad	Residencial	**Tipología**	Edif. entre medianeras

ATRIBUCIÓN CULTURAL Y CRONOLÓGICA

Periodo	s. XX	**Cultura**	

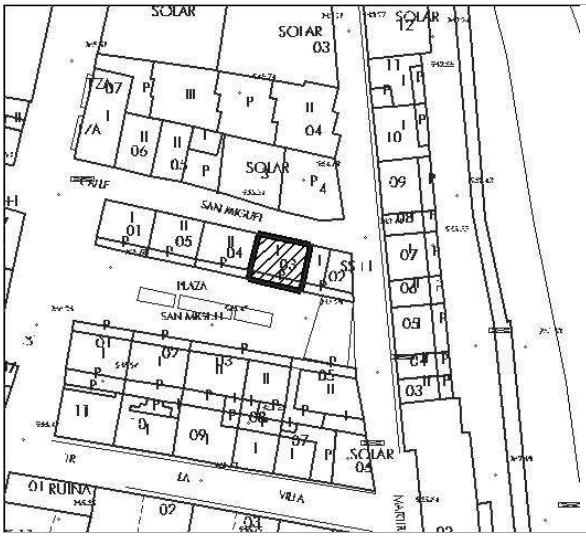
USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	57

FICHA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA







CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	57

DESCRIPCIÓN DETALLADA INPHIS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

EDIFICIO RESIDENCIAL	Código INPHIS:	Nº CATÁLOGO	57

FICHA DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Figura	Categoría	Tipología específica

Documentación legal

Yac. arq.	Fecha acto	Cita documento	BOE	Entorno protección
	Acto legal		BOCM	

Obras y usos permitidos

Según nivel de protección

PROTECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TIPO DE INSTRUMENTO	CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
GRADO DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL 3*
PROTECCION DE PARCELA	P1

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES A PROTEGER	

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	IMPACTOS NEGATIVOS A ELIMINAR
Mantenimiento y eliminación de impactos negativos.	Pintura cargaderos.
	Bajante.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
Residencial	2 plantas / 6,5 m

OTRAS CONDICIONES	

2.6 FICHAS DE CATÁLOGO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE INTERÉS

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

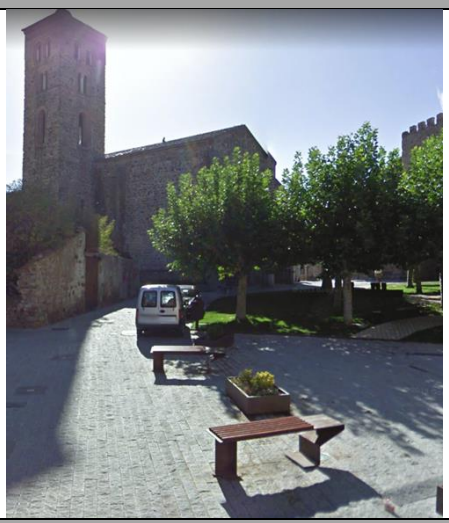
PLAZA DEL GATO / PLAZA DE LOS CAÍDOS		Nº CATÁLOGO	EP-1

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DESCRIPCIÓN

El espacio protegido incluye las distintas zonas que rodean la Iglesia de Santa María, hasta su límite con la Muralla.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.

Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLAZA DEL CASTILLO		Nº CATÁLOGO	EP-2

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DESCRIPCIÓN

Está constituida por el espacio de acceso al Castillo de Buitrago.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.
Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLAZA DE LOS HORNOS		Nº CATÁLOGO	EP-3

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DESCRIPCIÓN

Se encuentra en el exterior de la Muralla de Buitrago, quedando éste y el Castillo en su límite norte. Por el Este limita con el río, situándose en su borde oeste el antiguo lavadero municipal.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.
Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

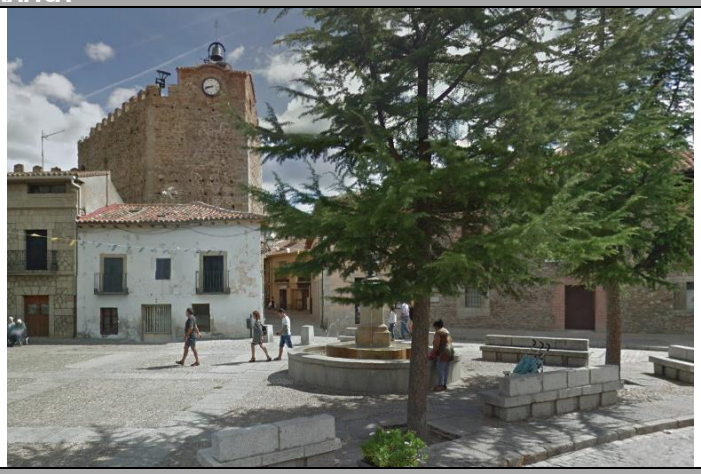
CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN		Nº CATÁLOGO	EP-4

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DESCRIPCIÓN

Se encuentra en el exterior de la Muralla de Buitrago, formando la entrada principal al recinto amurallado.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.
Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

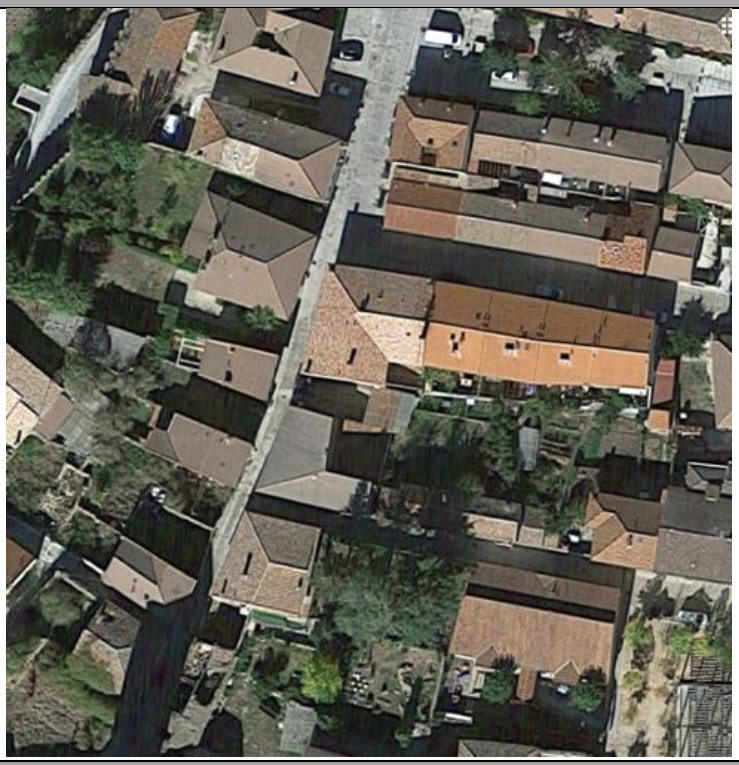
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

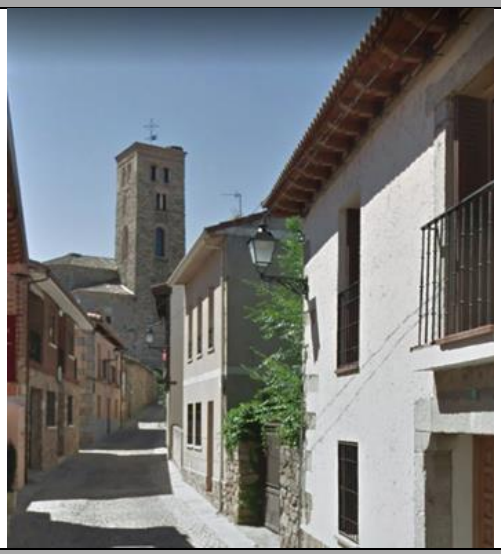
CALLE DE LA VILLA		Nº CATÁLOGO	EP-5

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DESCRIPCIÓN

Constituye el eje principal de la Villa de Buitrago. En ella se encuentran los ejemplos más característicos de arquitectura popular.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.
Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLAZA DE CASTILLEJOS		Nº CATÁLOGO	EP-6

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DESCRIPCIÓN

Mirador situado junto a la muralla de Buitrago. Precisa de completar el tratamiento de urbanización

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.
Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

PLAZA DE SAN MIGUEL		Nº CATÁLOGO	EP-7

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DESCRIPCIÓN

Plaza situada en el interior de la Villa, cuenta con un espacio central ajardinado y está flanqueada por edificaciones residenciales de 1 o 2 plantas ejecutadas simultáneamente en los años 40 del siglo XX.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Para garantizar la conservación, tanto de los edificios tradicionales como el conjunto urbano que forman, la protección como espacio público supone mayores limitaciones en la edificación permitida.
Así, se deberá cumplir lo establecido en los artículos correspondientes de la Normativa del Catálogo de Protección.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Se procurará la sustitución o adaptación de los edificios existentes que no corresponden con las pautas tradicionales de edificación con la normativa estética establecida en la normativa para esta zona.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

JARDINES DE LA VILLA		Nº CATÁLOGO	EP-8

LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





DESCRIPCIÓN

Jardín situado en el extremo norte de la Villa de Buitrago, con vistas sobre el Río Lozoya, limitado por la Muralla.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

Mejora del ajardinamiento y mobiliario.

3. ELEMENTOS SITUADOS EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y NO INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Relación de elementos no incluidos en el catálogo y su regulación conforme a lo establecido en el articulo 1.4.4 del presente Catálogo.

ELEMENTO	DIRECCIÓN		REGULACIÓN S/ ART. 1.4.4
EDIFICIO RESIDENCIAL	C. Mártires 13/C. De la Villa	26	ED. INTERIOR:NIVEL E2; ED. EXTERIOR: NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cadena	20	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Castillejos	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Castillejos	8	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Castillejos	16	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Cortijos	12	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	11	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	12	NIVEL E1
HOTEL	Calle de la Villa	14	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	15	NIVEL D1
EDIFICIO	Calle de la Villa	16	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	19	NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	21	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	23	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	24	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	25	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	27	NIVEL D2
EDIFICIOS RESIDENCIALES	Calle de la Villa	28	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	29	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	31	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	32	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	40	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa	44	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle de la Villa		NIVEL E1
COBERTIZO	Calle del Almendro	5	NIVEL D2
COBERTIZO	Calle del Almendro	7	NIVEL D2
COBERTIZO	Calle del Almendro	8	NIVEL D2
COBERTIZO	Calle del Almendro	10	-
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle del Arco	6	NIVEL D1

ELEMENTO	DIRECCIÓN		REGULACIÓN S/ ART. 1.4.4
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	1	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	5	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Gorronal	7	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Infantado	5	NIVEL D1
EDIFICIO EN RUINAS	Calle Infantado	8	NIVEL D (NUEVA PLANTA)
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Jardines	5	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	14	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	15	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	16	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	18	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Mártires	20B	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle Nueva	2	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Miguel	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Calle San Salvador	11	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza Castillejos	2	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza Castillejos	3	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza Castillejos	4	NIVEL D2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	2	NIVEL D1
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS	Plaza de la Constitución	5	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de la Constitución	6	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de Los Caidos	2	NIVEL E1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	6	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Plaza de San Miguel	10	NIVEL E2
COBERTIZO	Plaza del Castillo	8	NIVEL E2
COBERTIZO	Plaza del Castillo	9	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	1	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	3	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	5	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	7	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de Jardines	9	NIVEL E2
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	1	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	3	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	4	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	5	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	6	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	7	NIVEL D1
EDIFICIO RESIDENCIAL	Travesía de la Villa	9	NIVEL D1



AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.5

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN
DEL AVANCE
JUNIO 2018

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

AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA

MADRID

P L A N G E N E R A L

INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

JUNIO 2018

ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN. 1
1. FICHAS DE ELEMENTOS. 3

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene el **Inventario de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable** del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P. Consta de una **Colección de Fichas** en las que se resumen los datos fundamentales de cada elemento y un **Plano** en que se sitúan todos ellos.

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

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

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Laura Reca González, Arquitecto.

Madrid, junio de 2018.

Fdo: Jesús Mª Rueda Colinas. Arquitecto

1. FICHAS DE ELEMENTOS.

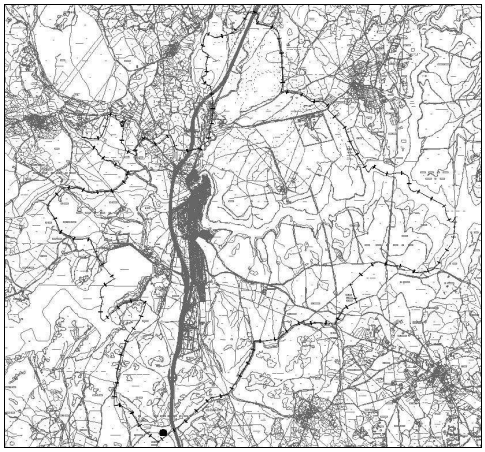
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

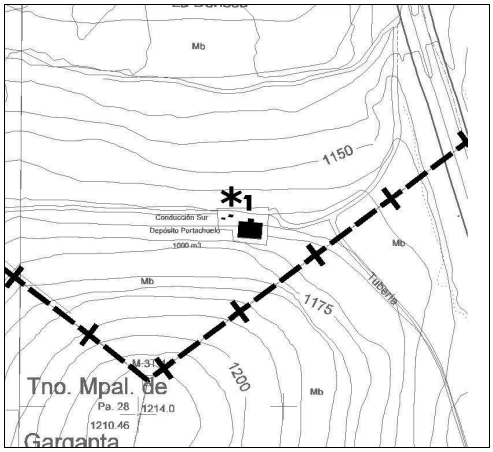
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

1

ELEMENTO	DEPÓSITO - PORTACHUELO - CONDUCCIÓN SUR	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	10	03

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	106486
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	312
USO ACTUAL	Infraestructuras
ANTIGÜEDAD	1970
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	BUENO
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón
VALLADO DE LA PARCELA	Malla de "gallinero"

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al sur del término municipal, próximo a la Autovía A-1. Se accede por un camino que discurre junto a esta.

DESCRIPCIÓN

Volúmen de hormigón troncopiramidal del que destaca el acceso al edificio mediante un prisma adosado.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	si	SANEAMIENTO	no
AGUA	si	ELECTRICIDAD	si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

En la actualidad se está construyendo una caseta junto al depósito, de madera y cubierta a dos aguas.

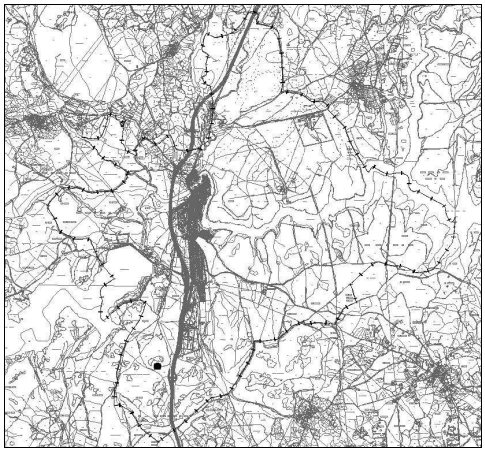
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

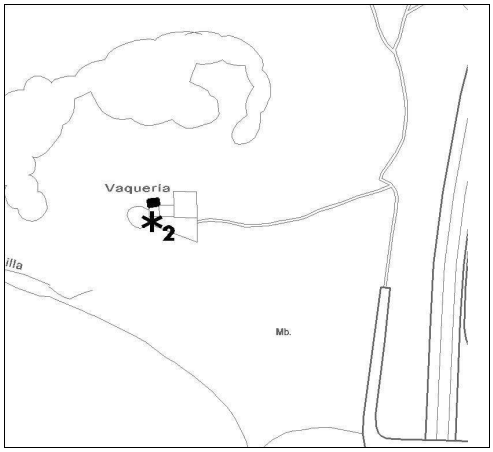
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

2

ELEMENTO	LAS DEHESAS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	11	15

LOCALIZACIÓN

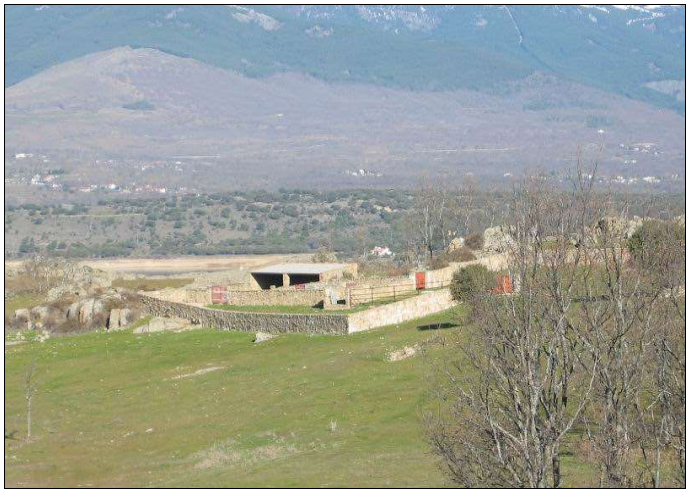




CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	480905
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	62
USO ACTUAL	Establo.
ANTIGÜEDAD	1991*
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mampostería de piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y empalizada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al sur del término municipal, se accede a través de un camino.

DESCRIPCIÓN

Establo abierto, cubierta a un agua.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

* s/ Catastro

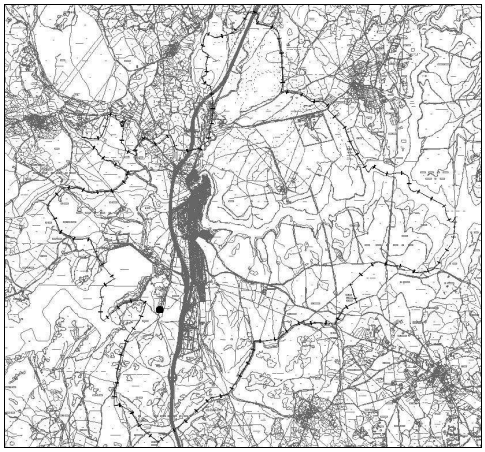
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

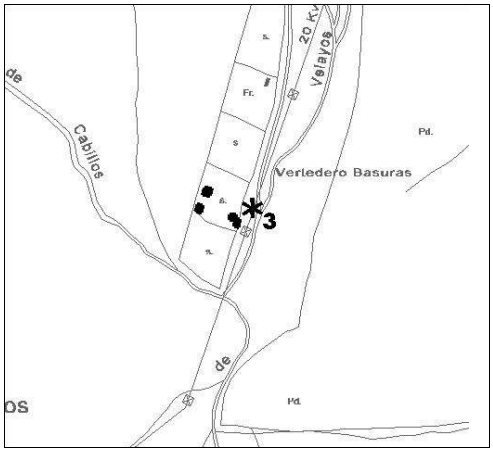
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

3

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	32

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2239
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	55
USO ACTUAL	Almacen agropecuario
ANTIGÜEDAD	1960
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y empalizada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al sur del término municipal, se accede a través de un camino. Junto a la Cañada de Cabillos.

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción de planta cuadrada y cubierta a un agua.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

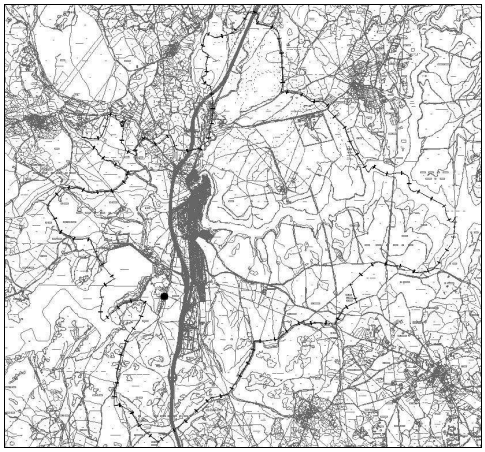
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

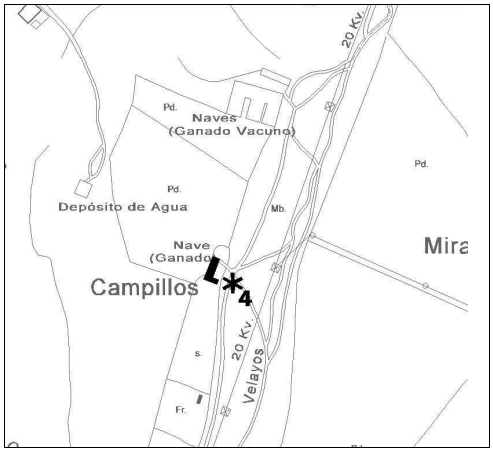
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

4

ELEMENTO	CASA-NAVE AGROPECUARIA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	17

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	16319
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	310
USO ACTUAL	Vivienda de uso ocasional y nave
ANTIGÜEDAD	1956
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mamposteria tosca de piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el embalse del río Sequillo y la C.N. I, se accede por un camino que sale de la carretera que se dirige a la presa, a unos 500 m. de la desviación.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, de posible antiguo uso como tinada, con un pequeño cuerpo adosado ortogonalmente a él, de reciente construcción, incluido en el patio de butero. La cubierta del cuerpo principal es de 2 aguas, la del otro a 1 agua.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	No.	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluida en el inventario de edificaciones de interés en disemanado de Madrid.

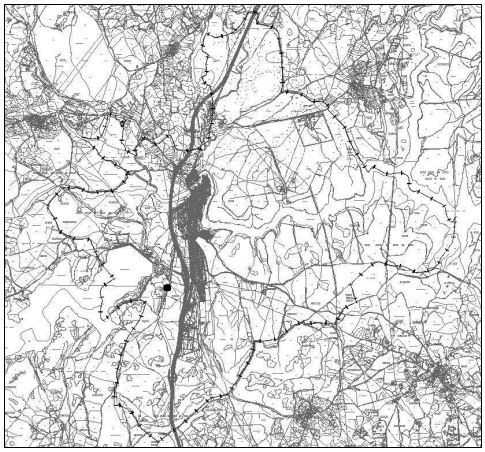
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

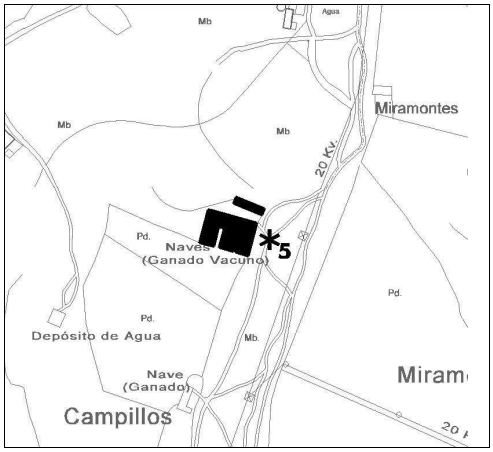
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

5

ELEMENTO	ESTABLOS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	37

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	5983
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	1583
USO ACTUAL	Almacen agropecuario.
ANTIGÜEDAD	1975
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica de ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Malla de "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el embalse del río Sequillo y la C.N. I, se accede por un camino que sale a unos 250 m. desde la carretera de acceso a la presa.

DESCRIPCIÓN

Edificio de 4 cuerpos, el primero de gran altura, rectangular, gran longitud, se le adosan ortogonalmente otras 3 naves de menor altura, también rectangulares.
Cubiertas igualmente a 2 aguas de gran longitud, resultando el conjunto de planta a modo de peine.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color y material de cubierta inadecuados.

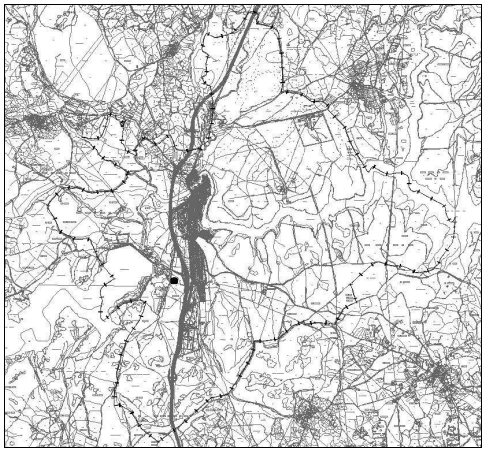
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

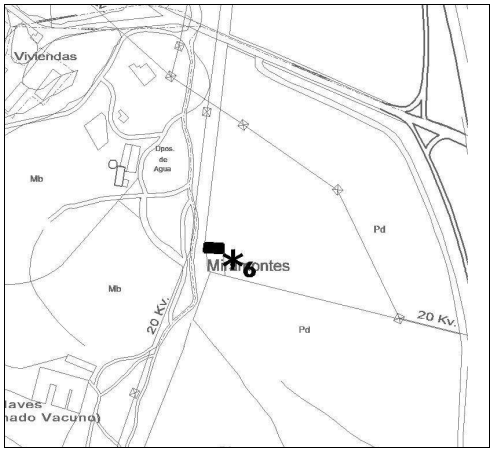
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

6

ELEMENTO	ALMACEN AGRÍCOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	11	12

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	461
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	143
USO ACTUAL	Almacen agropecuario.
ANTIGÜEDAD	(XIX-XX) Indeterminado.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mampostería tosca en piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el embalse del río Sequillo y la C.N. I, se accede por un camino que sale de la carretera que se dirige a la presa, a unos 200 m. de la desviación.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, cubierto a una sola agua, probablemente una antigua tinada.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluido en el inventario de edificaciones de interés en diseminado de Madrid.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

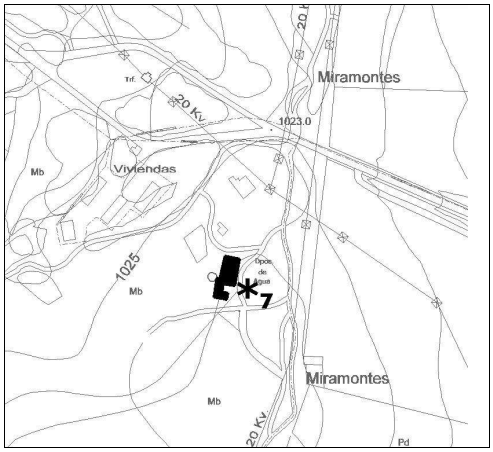
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

7

ELEMENTO	ALMACEN AGRÍCOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	08

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	20130
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	118
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	Principios S. XX
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mampostería tosca en piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el embalse del río Sequillo y la C.N. I, se accede por un camino que sale de la carretera y se dirige a la presa, a unos 100 m. de la desviación.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, huecos pequeños, posible antigua tinada, cubrición a 2 aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluida en el inventario de edificaciones de interés en diseminado de Madrid.

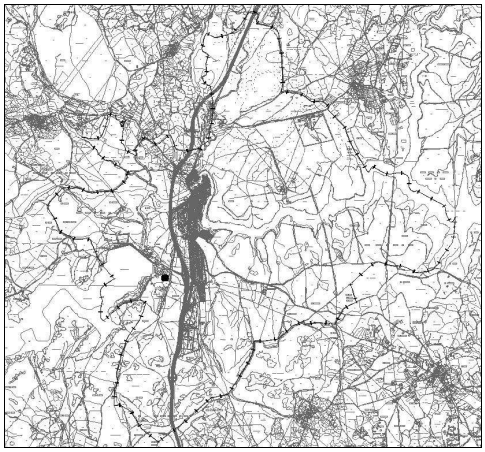
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

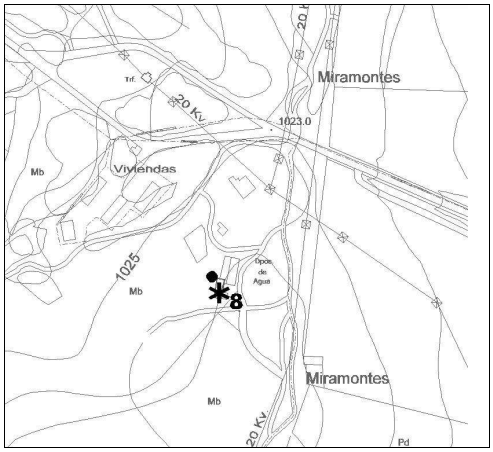
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

8

ELEMENTO	DEPÓSITO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	53
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	Años 50.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mampostería de piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el embalse del río Sequillo y la C.N. I, se accede por un camino que sale de la carretera y se dirige a la presa, a unos 100 m. de la desviación.

DESCRIPCIÓN

Antiguo depósito de planta circular y cubierta formada por casquete esférico de hormigón.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

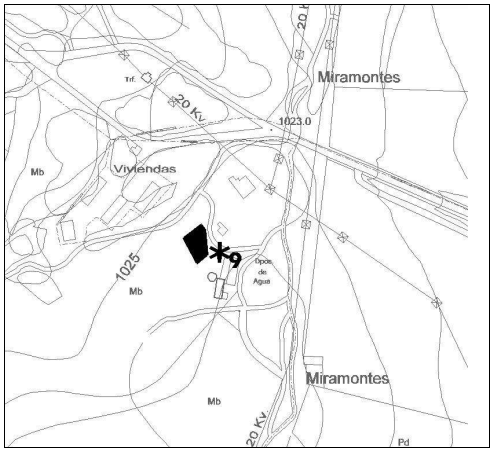
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

9

ELEMENTO	DEPOSITO DE AGUAS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	471
USO ACTUAL	Depósito aljibe de agua.
ANTIGÜEDAD	Años 50.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Muro de hormigón.
VALLADO DE LA PARCELA	No.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el núcleo urbano y la presa del río Sequillo, se accede por un camino que sale de la carretera, que lleva a la presa y bordea el límite de la parcela de Pinares que pertenece al dominio de la presa.

DESCRIPCIÓN

Depósito aljibe de agua, cubrición plana.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

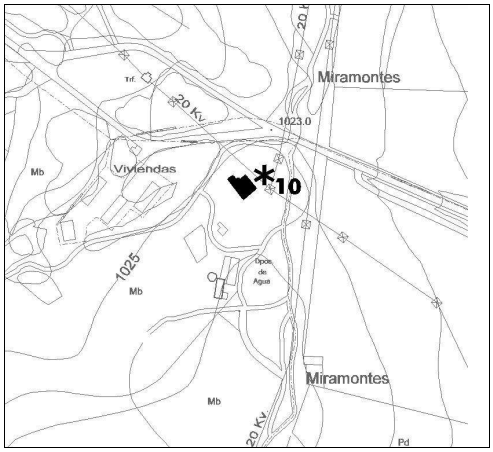
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

10

ELEMENTO	DEPOSITO DE AGUAS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	275
USO ACTUAL	Depósito aljibe de agua.
ANTIGÜEDAD	Años 50 (indeterminado).
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Muro de hormigón.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el núcleo urbano y la presa del río Sequillo, se accede por un camino que sale de la carretera que lleva a la presa y bordea el límite de la parcela de Pinares que pertenece al dominio de la presa.

DESCRIPCIÓN

Depósito aljibe con anejo rectangular delantero, cubrición plana.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. Protección Vías Pecuarias. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color inadecuado.
Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

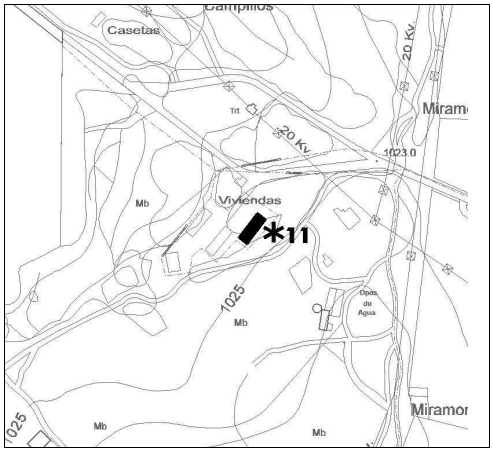
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

11

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	225
USO ACTUAL	Garajes.
ANTIGÜEDAD	1949
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Próximo a la rpesa del río Sequillo, se accede por la carrertera que se dirige a dicha presa y que sale de la C.N. I a la altura del punto kilométrico 71,900.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular dividido transversalmente en plazas de garaje.
Cubierta a 2 aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color, carpintería y material de cubierta inadecuados.
Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

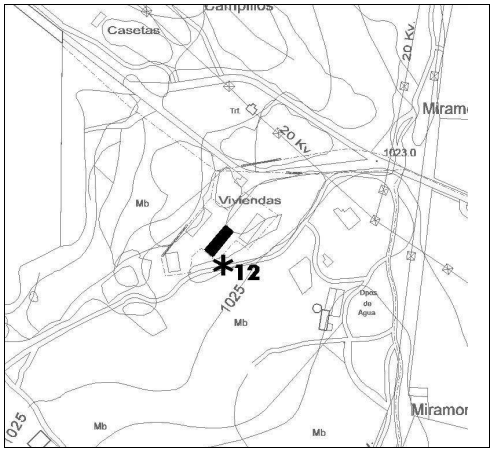
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

12

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	273
USO ACTUAL	Viviendas de los operarios de la
ANTIGÜEDAD	1981?
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Próximo a la presa del río Sequillo, se accede por la carretera que se dirige a dicha presa y que sale de la C.N. I a la altura del punto kilométrico 73,900.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, de gran longitud, dividido transversalmente para viviendas. Cubierta a 2 aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluido en el Inventario de edificios de interés en diseminado de Madrid.
Infraestructura territorial.

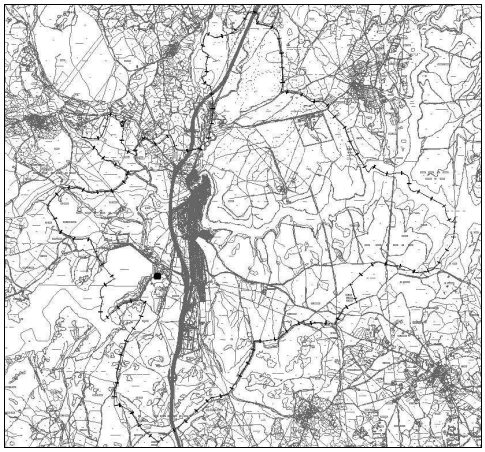
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

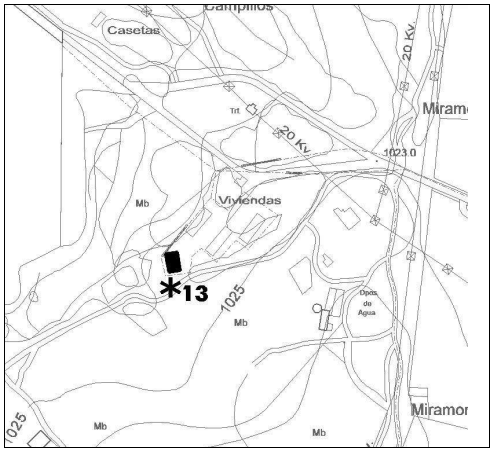
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

13

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	145
USO ACTUAL	Viviendas operarios de la
ANTIGÜEDAD	1947
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Buena.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Próximo a la Presa del río Sequillo, se accede por la carretera que se dirige a dicha presa, y que sale de la C.N. I a la altura del punto kilométrico 73,900.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, cubierta a 4 aguas, de alero prominente, con canes de madera, huecos regularmente dispuestos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluido en el Inventario de edificios de interés en diseminado de Madrid.
Infraestructura territorial.

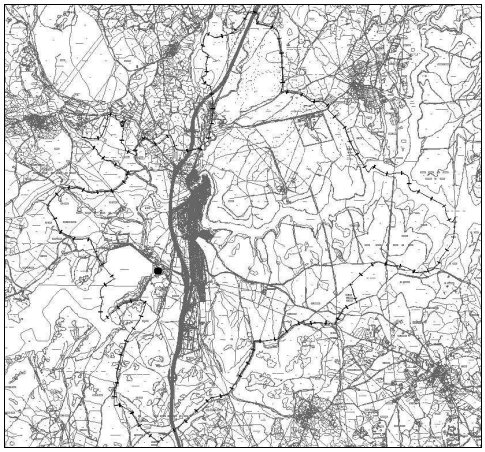
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

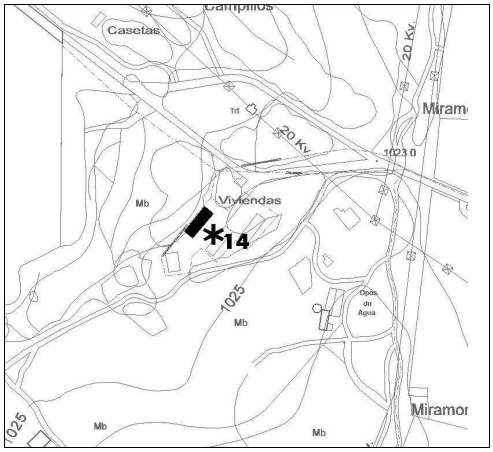
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

14

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	225
USO ACTUAL	Vivienda de los operarios de la
ANTIGÜEDAD	1947
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Próximo a la Presa del río Sequillo, se accede por la carretera que se dirige a dicha presa y que sale de la C.N. I a la altura del punto kilométrico 73,900.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, de gran longitud, cubierta a dos aguas, dividido transversalmente para uso de viviendas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluido en el inventario de edificaciones de interés en diseminado de Madrid.
Infraestructura territorial.

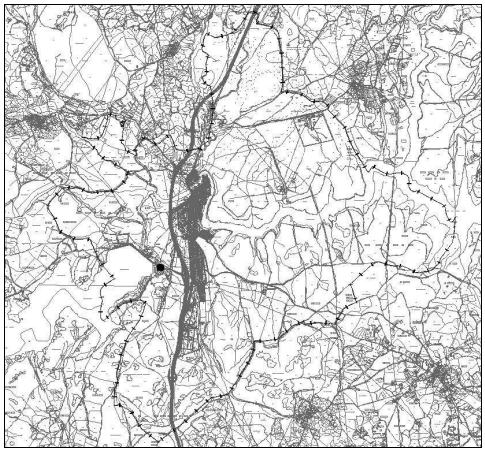
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

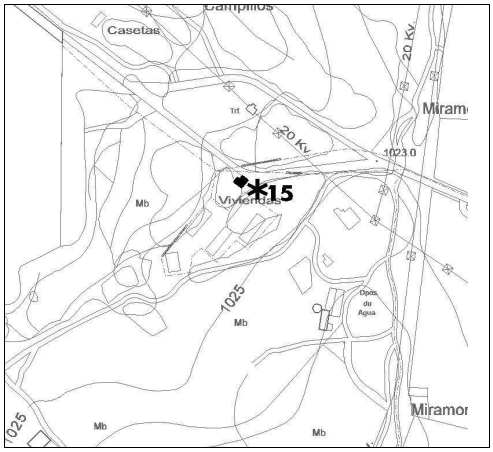
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

15

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	51
USO ACTUAL	Oficinas de la administración de
ANTIGÜEDAD	1981?
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Próximo a la Presa del río Sequillo, se accede por la carretera que se dirige a dicha Presa y que sale de la C.N. I a la altura del punto kilométrico 73,900.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, cubierta a 4 aguas, huecos irregulares e irregularmente dispuestos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color inadecuado.
Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

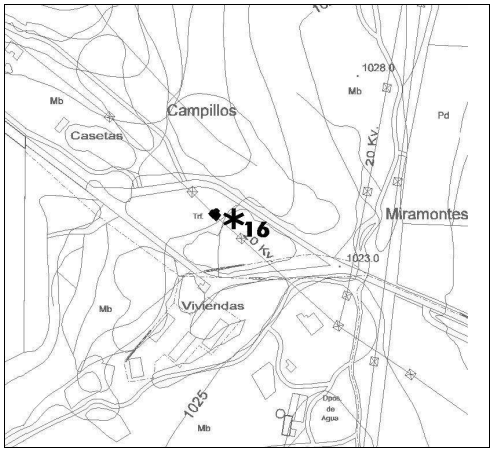
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

16

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	57
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	28
USO ACTUAL	Transformador electricidad.
ANTIGÜEDAD	1970
ALTURA (nº plantas)	2 alturas, I planta
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Lindante a la carretera de acceso a la presa, situada en las proximidades de la propia presa.

DESCRIPCIÓN

Pequeña torreta de planta cuadrada cubierta a cuatro aguas, con alero prominente.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color inadecuado.
Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

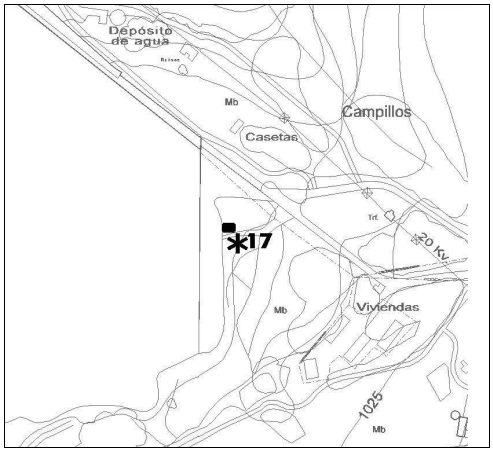
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

17

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	68
USO ACTUAL	Almacen
ANTIGÜEDAD	Nuevo
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica ladrillo y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado en las proximidades de la presa.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular, cubierta a 4 aguas, con portón de acceso y un ventanuco en la fachada posterior.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color inadecuado.
Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

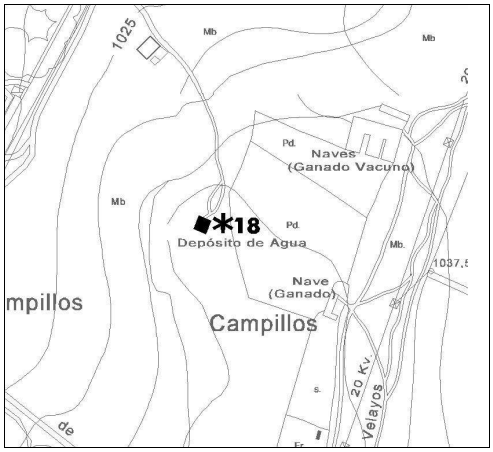
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

18

ELEMENTO	DEPOSITO DE AGUAS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	16

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	6804
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	170
USO ACTUAL	Depósito aljibe de agua.
ANTIGÜEDAD	Años 50.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Muro de hormigón.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el núcleo urbano y la presa del río Sequillo, se accede por un camino que sale de la carretera que lleva a la presa y bordea el límite de la parcela de Pinares que pertenece al dominio de la presa.

DESCRIPCIÓN

Depósito aljibe de agua, cubierta plana con cuerpo delantero para acceso y revisión.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Infraestructura territorial.

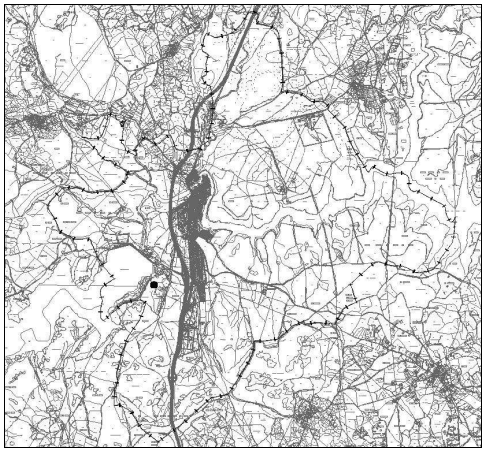
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

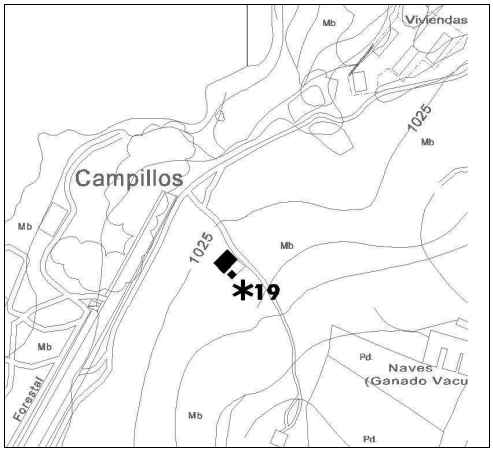
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

19

ELEMENTO	NAVE ALMACEN AGROPECUARIO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	36

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	282
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	212
USO ACTUAL	Nave almacén de productos
ANTIGÜEDAD	1970
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica de ladrillo y revoco gris.
VALLADO DE LA PARCELA	Ladrillo y malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre el núcleo urbano y la presa del río Sequillo, se accede por un camino que sale de la carretera que lleva a la presa y bordea el límite de la parcela de Pinares que pertenece al dominio de la presa.

DESCRIPCIÓN

Nave planta rectangular, con patio en fachada delantera. Cubierta a dos aguas.
Huecos regularmente dispuestos, patio central.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Cubierta, color y cerca inadecuada.

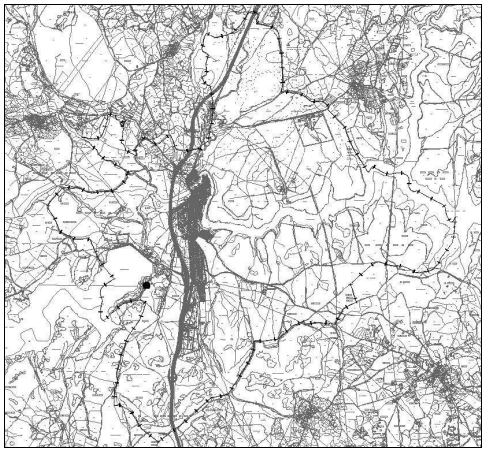
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

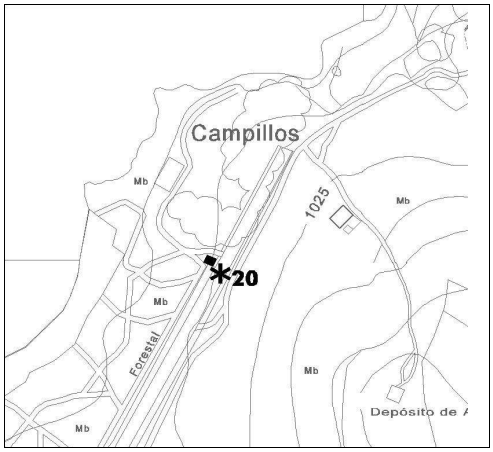
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

20

ELEMENTO	PISCINA - ENTRADA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	76
USO ACTUAL	Piscina
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la presa dentro de la finca Campillos.

DESCRIPCIÓN

El acceso a la piscina está resuelto con un volumen de piedra de una altura y cubierta plana. En el se situan las taquillas y el control de entrada.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Área de ocio

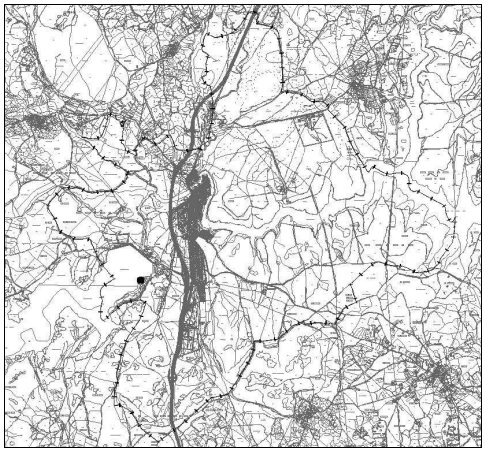
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

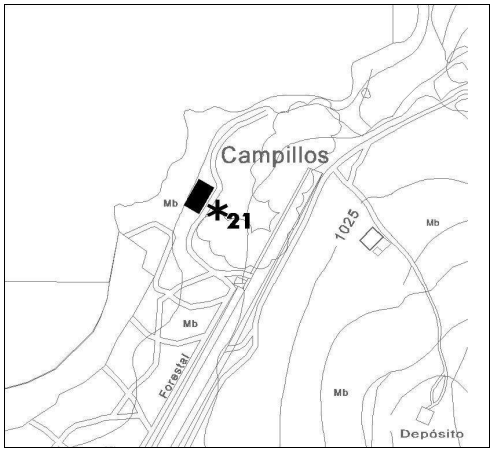
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

21

ELEMENTO	BAR - PISCINA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	470
USO ACTUAL	Hostelero
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica de ladrillo y revoco gris.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la presa dentro de la finca Campillos.

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectángular y cubierta a dos aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color y material de cubierta inadecuados.

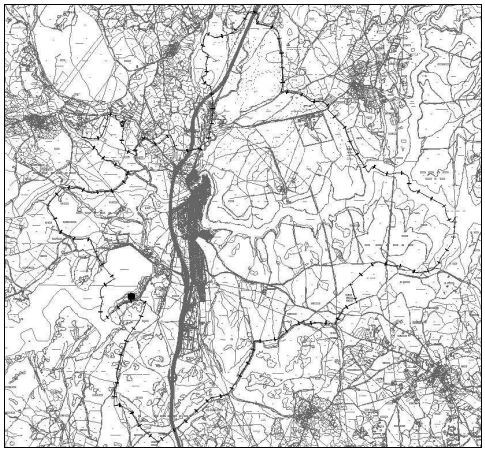
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

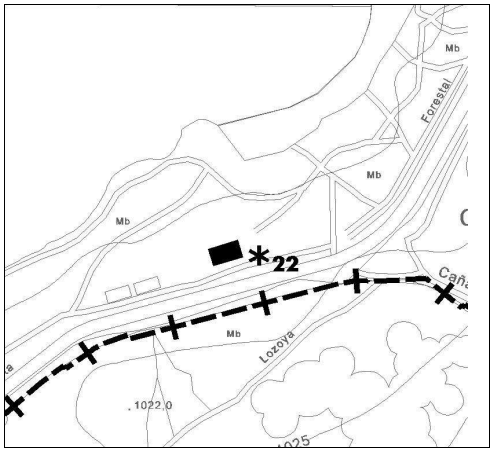
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

22

ELEMENTO	EDIFICIO, INSTALACIONES - PISCINA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	502
USO ACTUAL	Vestuarios
ANTIGÜEDAD	1995
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra y chapa.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la presa dentro de la finca Campillos.

DESCRIPCIÓN

Edificio de vestuarios de la piscina, de planta rectángular. La cubierta es una pérgola de chapa que describe un recorrido dentro de la piscina albergando diferentes instalaciones.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

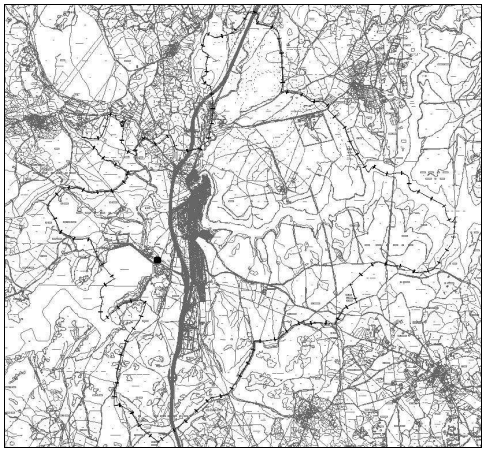
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

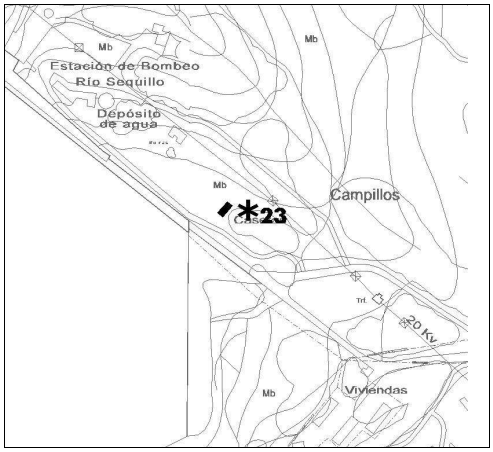
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

23

ELEMENTO	EMBALSE DEL RÍO SEQUILLO - PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	90
USO ACTUAL	Contenedor maquinaría
ANTIGÜEDAD	Actual.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Ladrillo visto.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada al inicio de la Presa del Río Sequillo se accede directamente por la carretera que se dirige a la presa, la cual sale del p.k. 73,900 de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Edificio de planta rectangular y cubierta plana de pequeñas dimensiones que contiene parte de la maquinaria de control de la presa del embalse del río Sequillo.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si.	SANEAMIENTO	No.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Material de fachada inadecuado.
Infraestructuras territoriales.

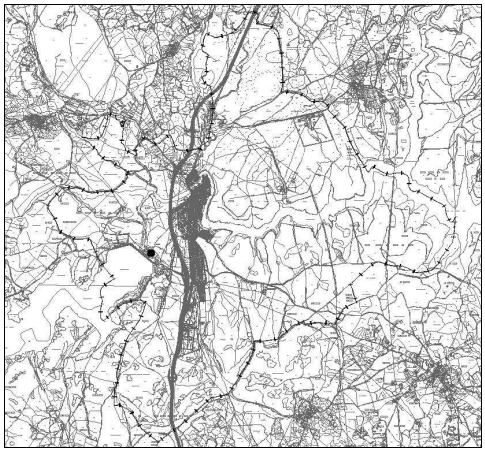
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

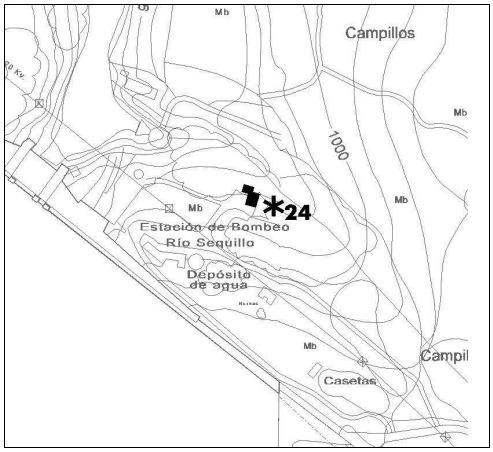
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

24

ELEMENTO	EDIFICIO, INSTALACIONES - ESTACIÓN DE BOMBEO - PRESA DE	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	205
USO ACTUAL	Control estación de bombeo.
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica de hormigón y revoco
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada al inicio de la Presa del Río Sequillo se accede directamente por la carretera que se dirige a la presa, la cual sale del p.k. 73,900 de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Edificio junto a instalación eléctrica de una planta y formado por dos volúmenes semiadosados con cubierta plana.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Material de fachada inadecuado.
Infraestructuras territoriales.

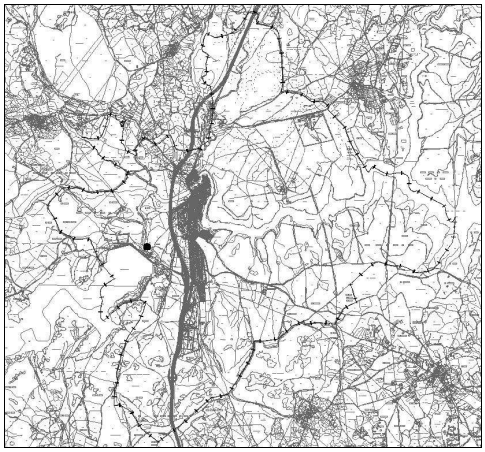
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

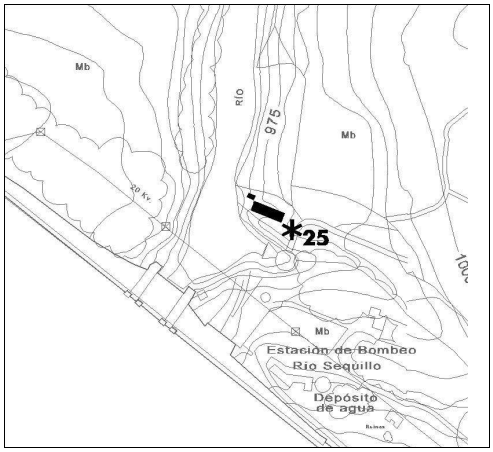
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

25

ELEMENTO	EMBALSE DEL RÍO SEQUILLO - PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	328
USO ACTUAL	Control de la presa
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón
VALLADO DE LA PARCELA	Hormigón

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada al inicio de la Presa del Río Sequillo se accede directamente por la carretera que se dirige a la presa, la cual sale del p.k. 73,900 de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Instalaciones de control llenado y vaciado de la propia presa.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

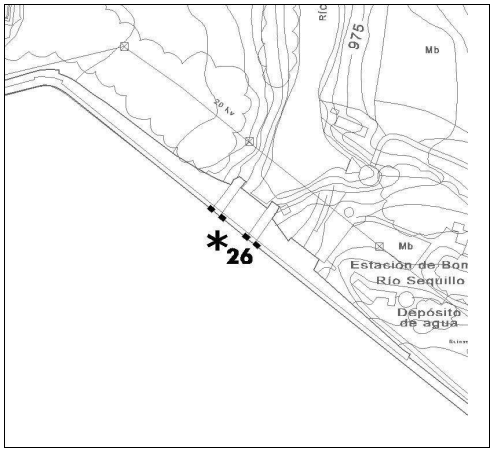
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

26

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	40

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	240406
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	96
USO ACTUAL	Control de la presa
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra y revoco
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada al inicio de la Presa del Río Sequillo se accede directamente por la carretera que se dirige a la presa, la cual sale del p.k. 73,900 de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Torres de control de la presa.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. Zona de Especial Conservación.
AFECCIONES AMBIENTALES	Ordenación del Embalse de Ríosequillo, ZEC Cuenca del Río Lozoya y Sierra
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Infraestructura territorial.

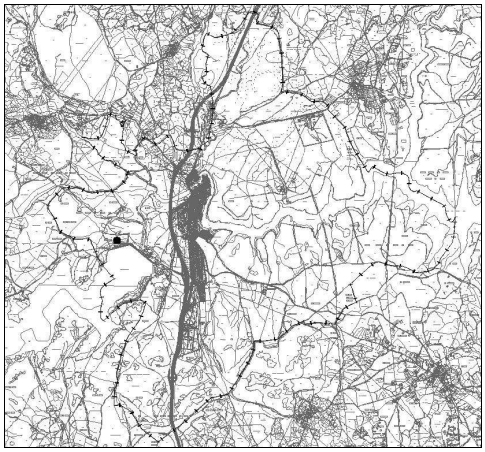
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

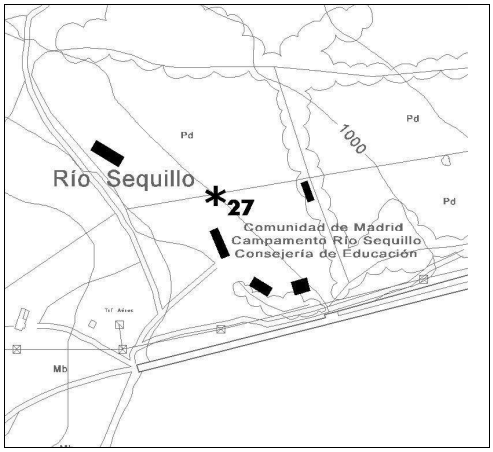
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

27

ELEMENTO	CAMPAMENTO DE RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	15	03

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	202756
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	1079
USO ACTUAL	Campamento
ANTIGÜEDAD	1999
ALTURA (nº plantas)	I y II
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra y revoco
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: PNOA / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situado detrás de la presa del embalse del río Sequillo, se accede a través de la carretera que lleva a dicha presa.

DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificaciones destinadas al alojamiento de excursionistas juveniles y lavadero, comedor, dormitorios, oficinas y servicios.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Equipamiento especial.
Color blanco inadecuado.

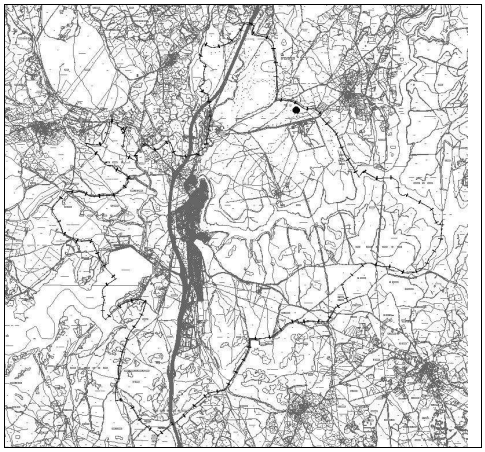
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

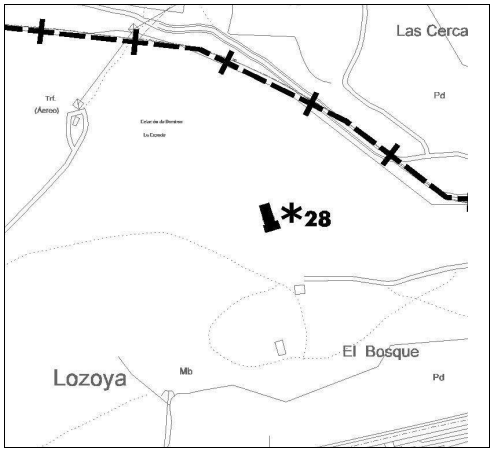
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

28

ELEMENTO	VIVIENDA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	03	01

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	498395
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	201
USO ACTUAL	Vivienda de 2ª residencia.
ANTIGÜEDAD	1991
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fachada Ladrillo visto;
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: PNOA / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Situada al Noreste del municipio por encima de la carretera de Gandullas y junto al término municipal de esta.

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar de una altura. Presenta dos cuerpos adosados el primero de planta rectangular con cubierta de teja a dos aguas y el segundo de planta cuadrada con cubierta a cuatro aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	-	ELECTRICIDAD	-

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

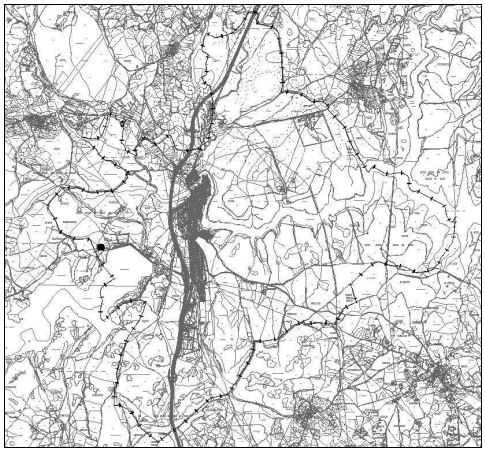
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

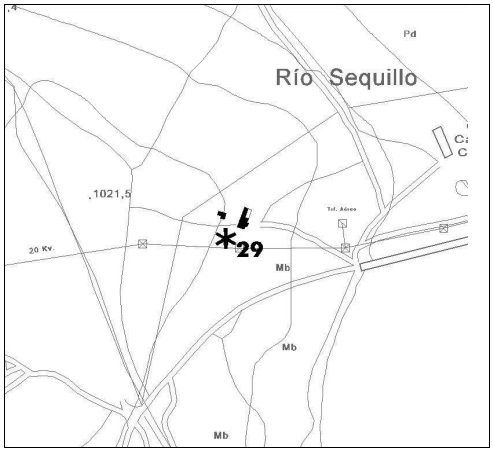
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

29

ELEMENTO	PRESA DEL RÍO SEQUILLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	15	03

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	202756
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	198
USO ACTUAL	Vivienda unifamiliar
ANTIGÜEDAD	Indeterminado.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra y revoco blanco.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: PNOA / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situado al final de la presa del río Sequillo, se accede a través de la carretera que se dirige a la Presa.

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar, planta rectangular, porche en fachada principal, patio anexo, cubrición a 4 aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color blanco inadecuado.

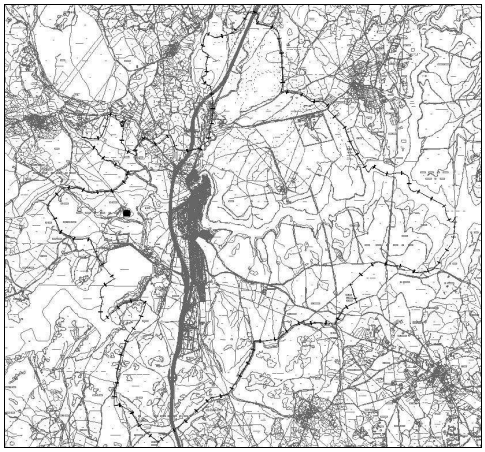
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

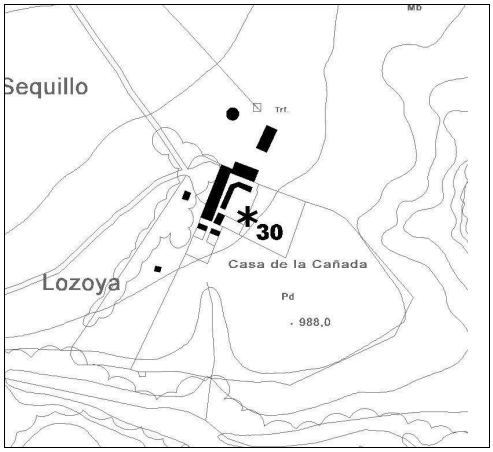
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

30

ELEMENTO	CASA DE LA CAÑADA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	01

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	420226
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	944
USO ACTUAL	Establos, viviendas e instalaciones
ANTIGÜEDAD	1956
ALTURA (nº plantas)	I y II
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra y enfoscado.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada al oeste del Casco Urbano, en una finca lindante con el término municipal de Villavieja de Lozoya. Se accede a través de un camino que parte del casco urbano de este último término municipal.

DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificaciones de carácter rústico pertenecientes a un complejo ganadero de la Comunidad autónoma de Madrid.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color blanco inadecuado.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

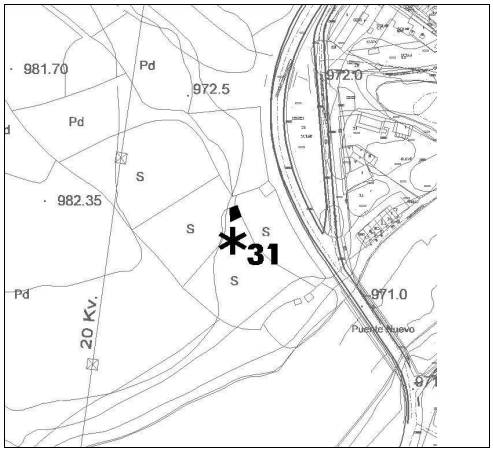
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

31

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	30

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	7133
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	64
USO ACTUAL	Construcción agropecuaria.
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo
MATERIALES DEL ELEMENTO	Deshecho.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre la Autovía A-I y la antigua N-I, frente al Barrio de el Arrabal.

DESCRIPCIÓN

Pequeñas construcciones temporales realizadas con material de deshecho.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Materiales inadecuados.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

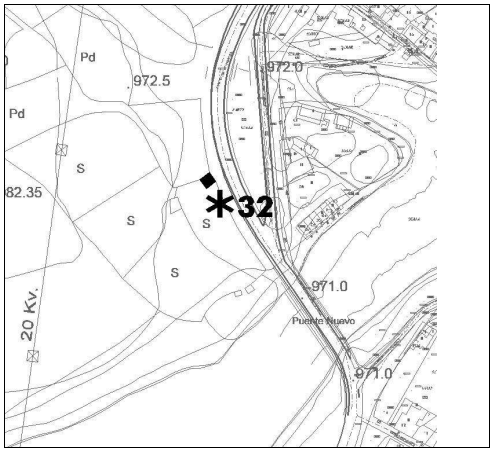
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

32

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	29

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2453
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	69
USO ACTUAL	Construcción agropecuaria.
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo
MATERIALES DEL ELEMENTO	Deshecho.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado entre la Autovía A-I y la antigua N-I, frente al Barrio de el Arrabal.

DESCRIPCIÓN

Pequeñas construcciones temporales realizadas con material de deshecho.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Materiales inadecuados.

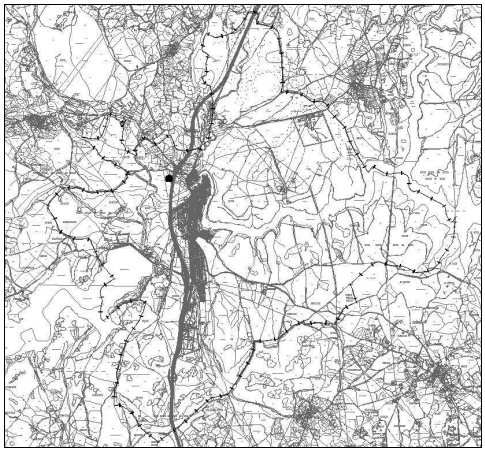
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

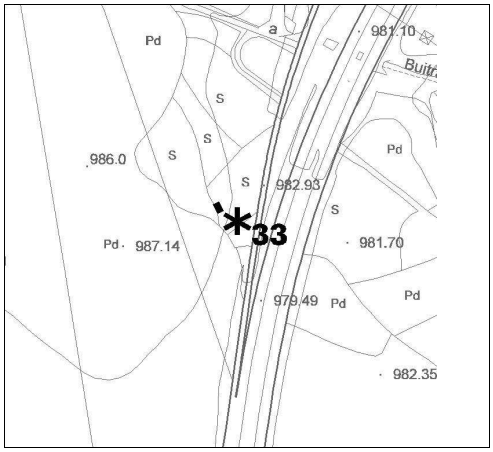
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

33

ELEMENTO	VIVIENDA AGRICOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	18

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	973
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	34
USO ACTUAL	Construcción agropecuaria.
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Buena
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: PNOA

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la vía de servicio de la Autovía A-I, al noroeste del municipio, en la finca el Chorrillo.

DESCRIPCIÓN

Pequeña edificación de carácter agrícola.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

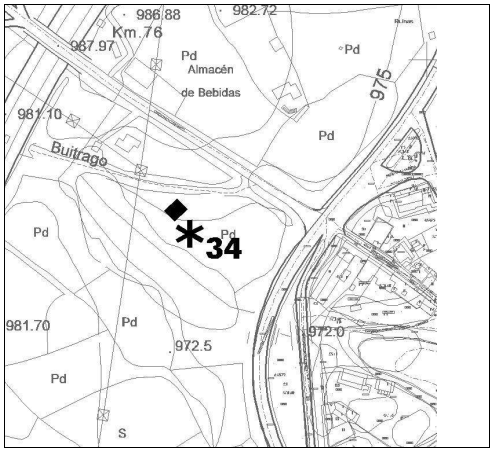
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

34

ELEMENTO	VIVIENDA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	22

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	8871
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	78
USO ACTUAL	Vivienda de 2ª residencia.
ANTIGÜEDAD	1900
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Ladrillo y revoco.Zócalo gris.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Lindante a la carretera M-619 próximo al núcleo urbano.
Se accede a través de 20 m. de camino de tierra desde dicha carrerera.

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar de una sola altura, de planta rectangular, una cubierta a dos aguas, fachada principal con huecos ordenados simétricos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, color y cubierta inadecuados.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

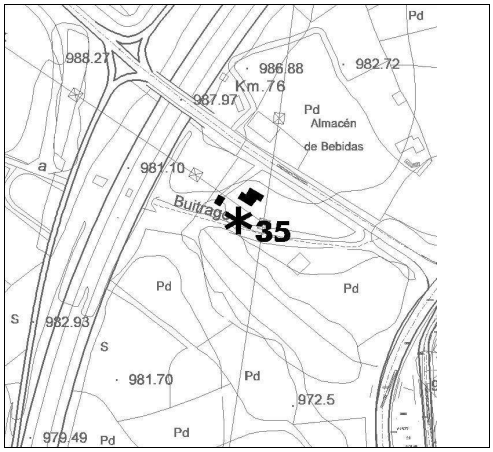
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

35

ELEMENTO	RESIDENCIA "PRADO JARDÍN"	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	31

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2886
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	109
USO ACTUAL	Vivienda 2ª residencia.
ANTIGÜEDAD	1974
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Buena.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Ladrillo y revoco.Zócalo gris.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y alambrada

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: Equipo redactor / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Lindante a la carretera local M-634 que se dirige a Villavieja del Lozoya, a 100 m. de la desviación de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar de planta sensiblemente rectangular, cubierta a 2 aguas con diferentes alturas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.L. M-619	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Composición, material de fachada, cubiertas y uso inadecuados.

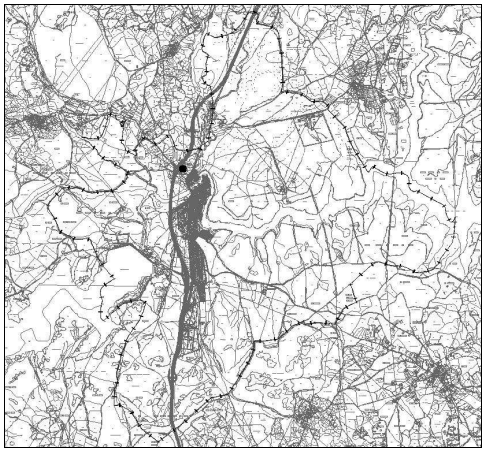
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

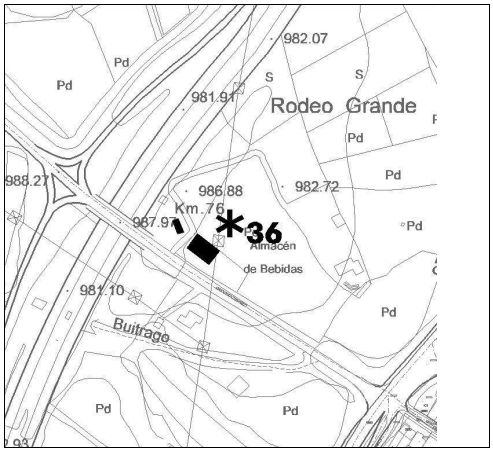
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

36

ELEMENTO	DISTRIBUIDOR MAHOU	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	53

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	939
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	264
USO ACTUAL	Almacén de productos Mahou.
ANTIGÜEDAD	1970
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica con revoco gris.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y alambrada

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: Equipo redactor / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Lindante a la carrertera local M-634 a Villavieja del Lozoya, a 100m. De la desviación de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Pequeña nave de una planta, cubierta a dos aguas, planta sensiblemente rectangular, patio adosado.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.L. M-619	SANEAMIENTO	No.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Color inadecuado.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

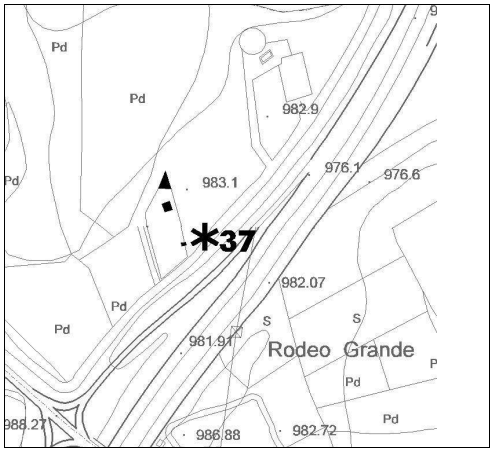
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

37

ELEMENTO	NAVES Y PISCINA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	47

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	1310
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	200
USO ACTUAL	Vivienda 2ª residencia.
ANTIGÜEDAD	1991
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Ladrillo visto.
VALLADO DE LA PARCELA	Hormigón y alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: Equipo redactor / Catastro / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situado próximo al núcleo de población, se accede a través de un camino de tierra de unos 200 m. que sale de la carretera local M-619 a Villavieja del Lozoya a unos 170 m. de la desviación de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar de una planta con cobertizo anejo, cubierta a 2 aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, materiales de fachada y cubierta inadecuados.
Foto: Catastro /Google maps

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

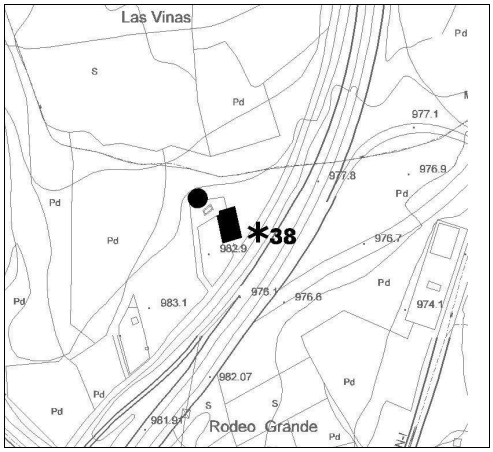
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

38

ELEMENTO	CENTRO DE HÍPICA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	54-55-

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	8543
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	2705
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón Prefabricado y
VALLADO DE LA PARCELA	Hormigón y alambrada.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: Equipo redactor / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situado junto a la vía de servicio de la Autovía A-I, al norte del municipio. Se accede desde el comienzo de la carretera M-634.

DESCRIPCIÓN

Instalación destinada a la enseñanza de Hípica. Formada por varios volumenes de una planta que albergan cuadras, almacenes y oficinas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, materiales de fachada y cubierta inadecuados.

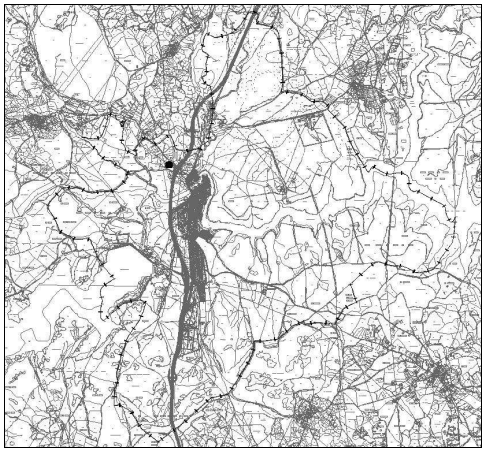
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

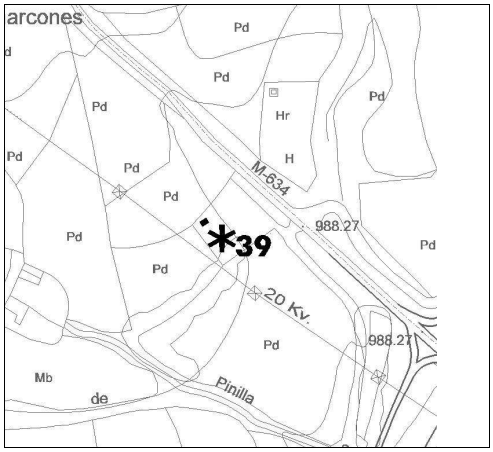
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

39

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	23

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2281
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	130
USO ACTUAL	Almacen
ANTIGÜEDAD	1991
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Chapa
VALLADO DE LA PARCELA	Cerramiento metálico

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Lindante a la carrertera local M-634 a Villavieja del Lozoya, a 200m. De la desviación de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Almacen de caravanas en desuso. Tiene una parte con una pérgola de chapa.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, materiales de cubierta inadecuados.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

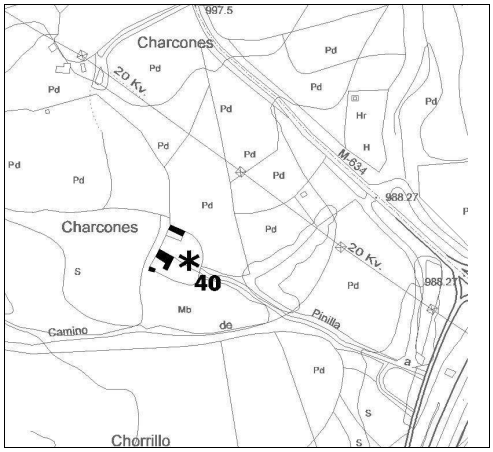
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

40

ELEMENTO	VIVIENDA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	27

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	32274
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	179
USO ACTUAL	Vivienda agraria de uso ocasional.
ANTIGÜEDAD	1970
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica revoco en cemento.
VALLADO DE LA PARCELA	Alambrada y piedra.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al noroeste del núcleo de población, se accede por un camino de tierra y piedras durante 500m. Aproximadamente que sale de la carretera local M-634 a Villavieja del Lozoya a unos 70 m. de la desviación de la C.N. I

DESCRIPCIÓN

Casita, cubierta a dos aguas, con alero, planta casi cuadrada.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	No.	SANEAMIENTO	No.
AGUA	Pozo.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

A medio construir.
Cubierta inadecuada

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

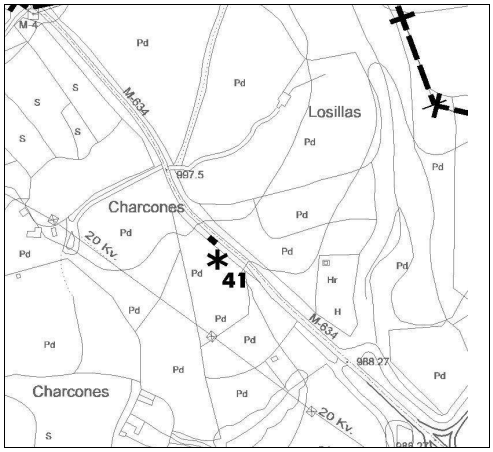
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

41

ELEMENTO	DEPÓSITO DE SAL-GRUPISA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.		

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	200
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	23
USO ACTUAL	Depósito
ANTIGÜEDAD	Nuevo
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hierro
VALLADO DE LA PARCELA	Malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado en la carretera a Villavieja de Buitrago, M-634, junto a la finca Charcones.

DESCRIPCIÓN

Depósito de sal, formado por una estructura de celosía metálica sobre la que se apoya el cilindro de chapa que contiene la sal.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Infraestructura territorial.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

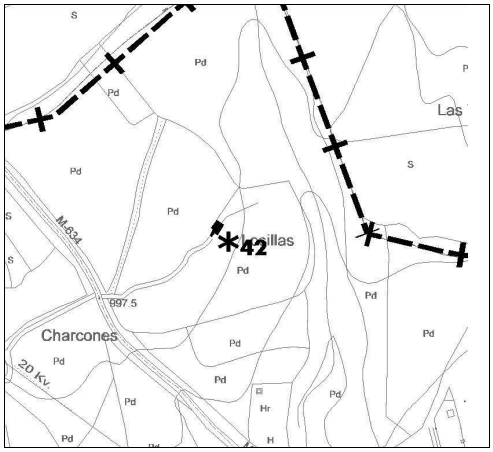
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

42

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	36

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	25000
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	107
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón prefabricado y
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: Equipo redactor / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Situado al norte de la carretera a Villavieja de Buitrago, M-634, en la finca Losillas.

DESCRIPCIÓN

Edificación agrícola de planta rectángular con cubierta a un agua.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, materiales de fachada y cubierta inadecuados.

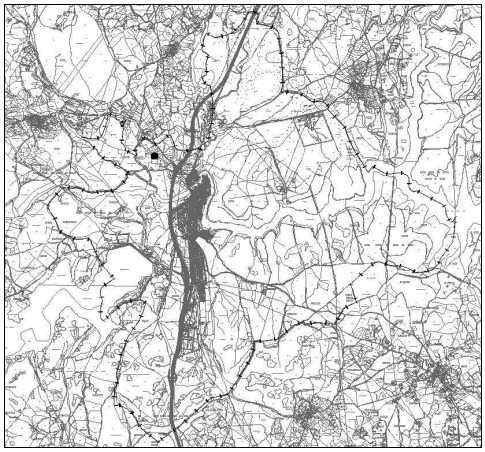
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

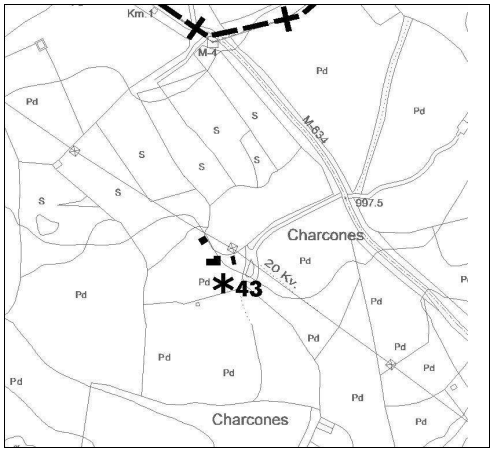
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

43

ELEMENTO	VIVIENDA AGRICOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	17

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	3862
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	168
USO ACTUAL	Vivienda agraria de uso ocasional.
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al Noroeste del municipio y al sur de la carretera a Villavieja de Buitrago, M-634, en la finca Charcones.

DESCRIPCIÓN

Edificaciones de planta rectángular de una altuta y cubierta a dos aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

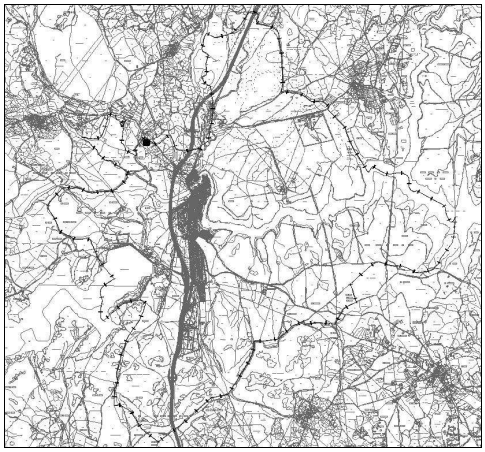
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

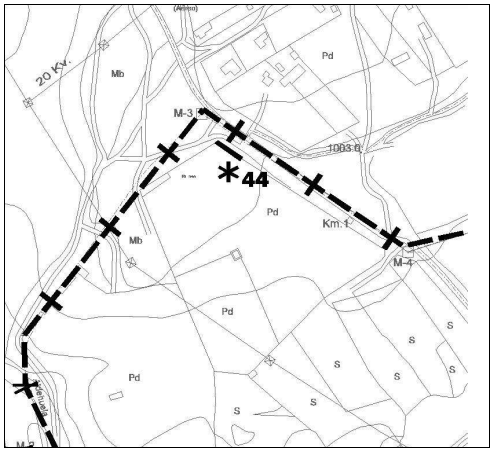
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

44

ELEMENTO	VIVIENDA AGRÍCOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	08

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	29053
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	148
USO ACTUAL	Vivienda agraria
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: Equipo redactor / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Situada en el p.k.1 de la carretera M-634, a Villavieja de Buitrago.

DESCRIPCIÓN

Edificaciones de una y dos alturas, cubiertas a dos aguas; adosadas al muro de piedra de una parcela más grande.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Edificación perteneciente a la misma parcela que la edificación con el nº45 de este Inventario de Construcciones e Instalaciones en SNU.

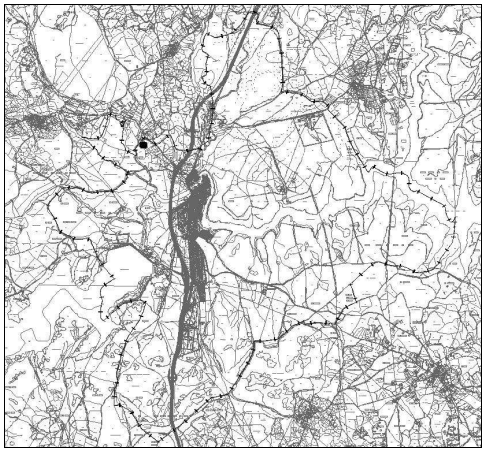
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

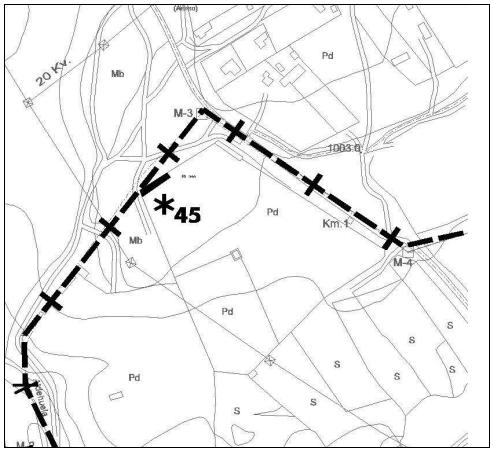
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

45

ELEMENTO	VIVIENDA AGRÍCOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	06

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	29053
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	156
USO ACTUAL	Vivienda agraria
ANTIGÜEDAD	1991?
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Malo
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada en el p.k.1 de la carretera M-634, a Villavieja de Buitrago.

DESCRIPCIÓN

Edificaciones de una y dos alturas, cubiertas a dos aguas; adosadas al muro de piedra de una parcela más grande.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro.
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Edificación perteneciente a la misma parcela que la edificación con el nº44 de este Inventario de Construcciones e Instalaciones en SNU.

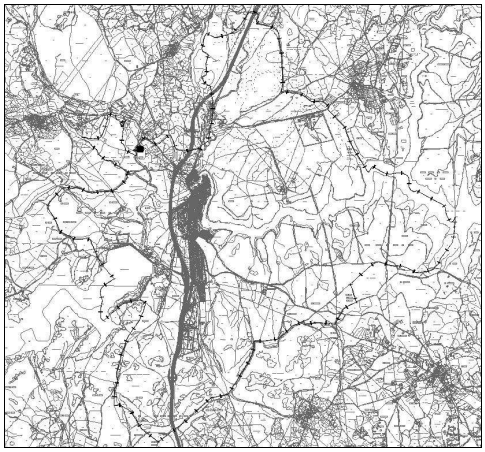
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

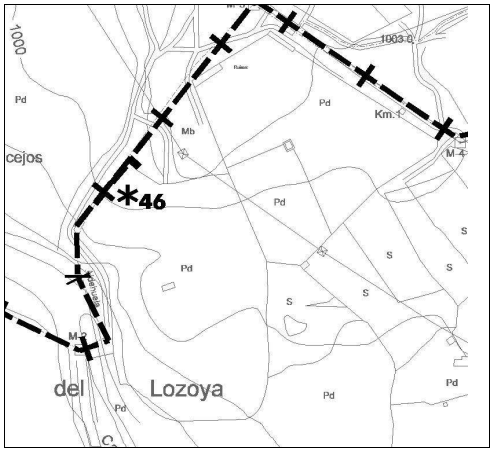
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

46

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	06

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	34054
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	156
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	1991?
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón prefabricado.
VALLADO DE LA PARCELA	Malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al Norte del minucipio, junto al término municipal de Villavieja de Buitrago; junto a la finca Prado Concejos.

DESCRIPCIÓN

Construcción formada por varios volúmenes, con cubioertas a un agua.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, materiales de fachada y cubierta inadecuados.

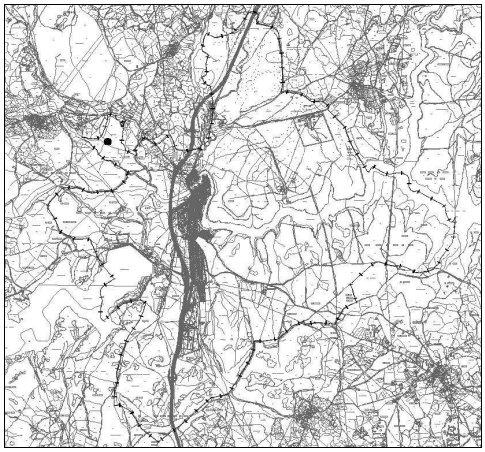
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

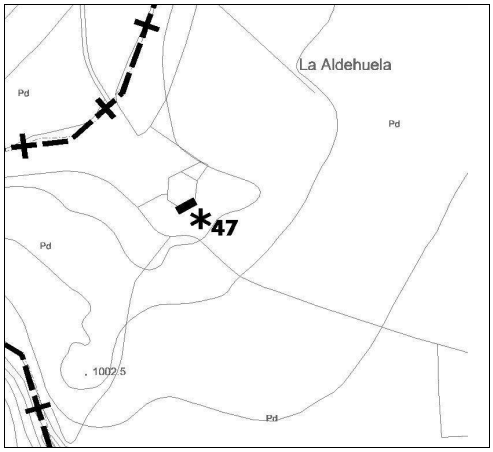
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

47

ELEMENTO	LA ALDEHUELA - ANTIGUO LAVADERO DE LANAS.	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	03

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	309305
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	132
USO ACTUAL	Actualmente prácticamente
ANTIGÜEDAD	1946
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: PNOA / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situado al Noroeste del término municipal. Linda la finca con los términos municipales de Gascones y Villavieja de Lozoya. Se accede por un camino que parte de la carretera que se dirije a este último casco urbano desde Buitrago.

DESCRIPCIÓN

Antiguo lavadero de lanas.
Edificio rural de una sola planta rectangular y cubierta a dos aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

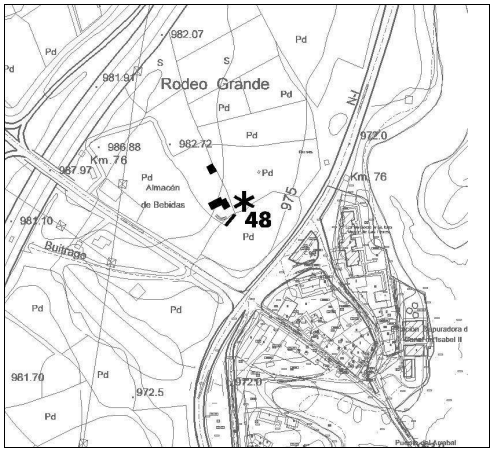
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

48

ELEMENTO	VIVIENDA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	90

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2216
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	228
USO ACTUAL	Residencial
ANTIGÜEDAD	1970
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada entre la Autovía A-I y la antigua nacional N-I, al norte de la M-634, carretera a Villavieja de Buitrago. Se accede por un camino que arranca desde esta carretera a150m del desvío.

DESCRIPCIÓN

Vivienda unifamiliar de dos plantas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección del embalse de Ríosequillo.
AFECCIONES AMBIENTALES	Plan de Ordenación del Embalse de Ríosequillo
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Uso, materiales de fachada y cubierta inadecuados.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

49

ELEMENTO	RUINA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	73

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	1207
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	57
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Ruina
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la carretera N-I, al norte del Barrio del Arrabal.

DESCRIPCIÓN

Antigua vivienda agropeciaria formada por varios volúmenes de planta rectángular y cubierta a dos aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	No	SANEAMIENTO	No
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

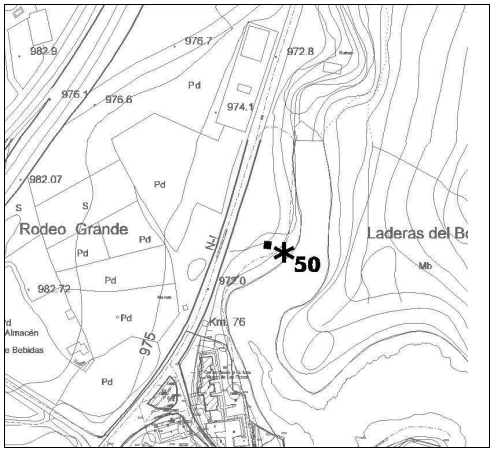
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

50

ELEMENTO	ALMACEN AGRÍCOLA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	30

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	12853
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	48
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la carretera N-I, al norte del Barrio del Arrabal; dentro de la finca Laderas del Bosque

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción agropecuaria de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	No	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Vía Pecuaria
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

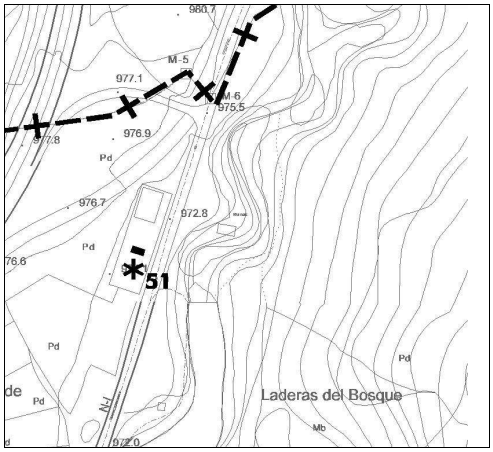
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

51

ELEMENTO	ANTIGUO CEMENTERIO-CASILLA DE O.P.	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	77

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2871
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	78
USO ACTUAL	Almacén de chatarra.
ANTIGÜEDAD	1940
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Buena.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Manpostería en piedra.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y alambrada

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: Equipo redactor / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Al Norte del núcleo de la población. Lindante a la carretera Nacional I, a 400 m. de la desviación de la carretera M-634 a Villavieja del Lozoya.

DESCRIPCIÓN

Casilla de piedra adosada a un importante muro de piedra del antiguo cementerio, planta rectangular con portón de entrada en el astral, cubierta de una sola inclinación.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.N-I	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Integración en el medio.
Uso actual inadecuado.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

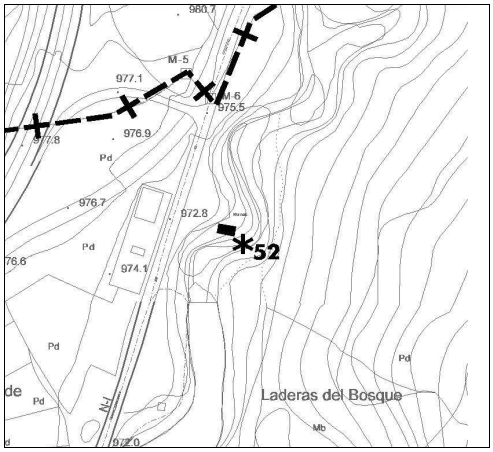
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

52

ELEMENTO	RUINA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	30

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	12953
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	154
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Ruina
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la carretera N-I, al norte del Barrio del Arrabal; dentro de la finca Laderas del Bosque

DESCRIPCIÓN

Antigua vivienda agropeciaria de dos alturas, planta rectángular y cubierta a dos aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Cauces, y del Embalse de Ríosequillo
AFECCIONES AMBIENTALES	Plan de Ordenación del Embalse de Ríosequillo
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

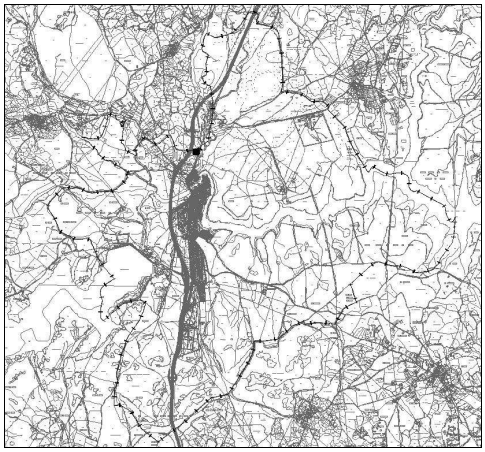
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

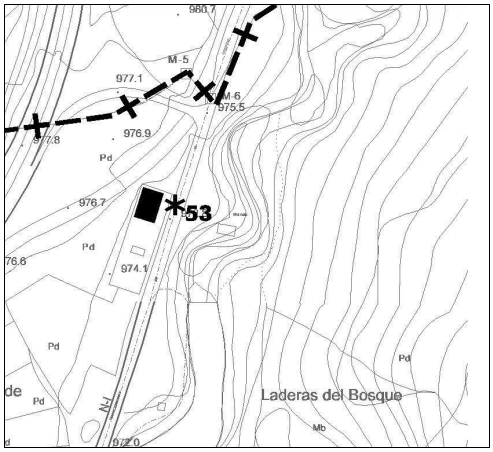
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

53

ELEMENTO	INDUSTRIA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	77

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2871
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	596
USO ACTUAL	Industrial
ANTIGÜEDAD	Actual.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón prefabricado y
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y Alambrada

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Al Norte del núcleo de la población. Lindante a la carretera Nacional I, a 400 m. de la desviación de la carretera M-634 a Villavieja del Lozoya.

DESCRIPCIÓN

Formada por varios volúmenes: construcción multifuncional y nave.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.N-I	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Integración en el medio.
Uso actual inadecuado.

PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

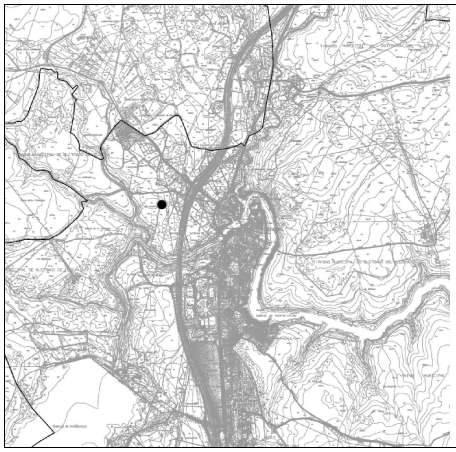
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

54

ELEMENTO	COBERTIZO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	16

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	1539
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	14
USO ACTUAL	
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	
ESTADO DE CONS.	
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Catastro.

SITUACION Y ACCESO

DESCRIPCIÓN

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección y afección carretera.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

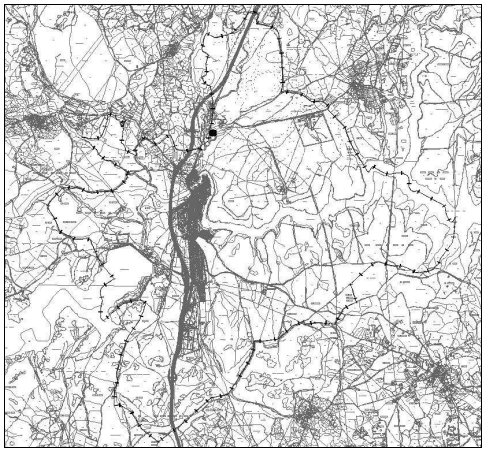
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

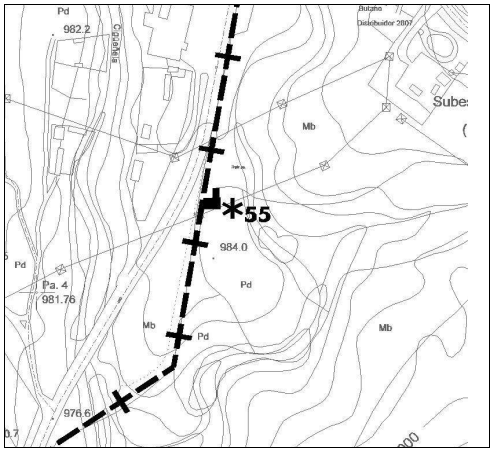
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

55

ELEMENTO	RUINA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	09

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	9869
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	226
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Ruina
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mampostería y revoco.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situada junto a la antigua nacional N-I, al norte del municipio, antes del desvío de la carretera a Gandullas, M-127.

DESCRIPCIÓN

Antigua vivienda agropeciaria de dos alturas y planta rectángular.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	Pozo	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Vía Pecuaria
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

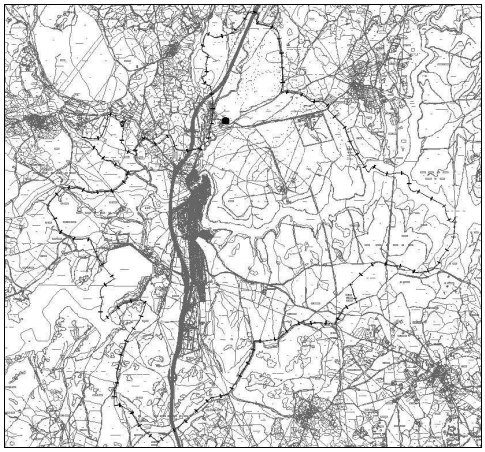
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

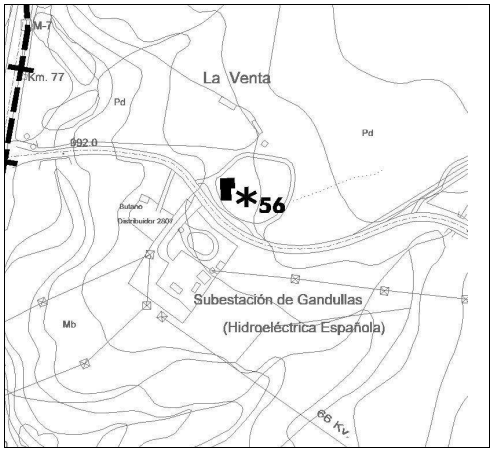
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

56

ELEMENTO	CENTRO DE CONSERVACIÓN ZONA NORTE	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	02	9004

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	104311
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	314
USO ACTUAL	Infraestructuras
ANTIGÜEDAD	1962
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica de ladrillo y revoco.
VALLADO DE LA PARCELA	Malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al Norte del Núcleo de población, lindante con la carretera local M-127 a Prádena del Rincón, a 250 m. aproximadamente de la C.N. I (punto kilométrico 77).

DESCRIPCIÓN

Construcción de planta rectangular, garaje anejo y patio intermedio. Cubierta a 4 aguas, huecos regulares sensiblemente cuadrados. Se accede a través de un porche con arco de medio punto.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.L. M-127	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Vía Pecuaria
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Inclusión en el inventario de edificaciones de interés diseminadas de Madrid.
Color blanco inadecuado.
CONDICIONES PARTICULARES: Fuente incluida en el Catálogo de Elementos y Conjuntos de Interés de las Normas Subsidiarias.
Infraestructura territorial

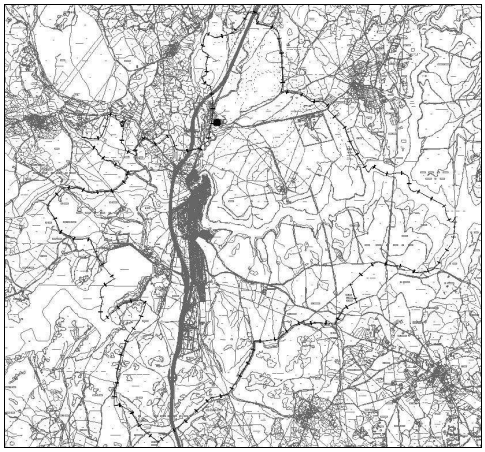
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

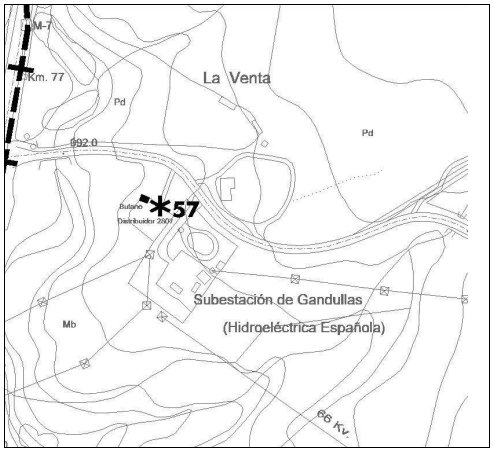
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

57

ELEMENTO	AGENCIA REPSOL-BUTANO 2807	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	03

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	47352
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	50
USO ACTUAL	Almacenaje bombonal butano.
ANTIGÜEDAD	Actual.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Bloque de hormigón
VALLADO DE LA PARCELA	Hormigón prefabricado

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al Norte del núcleo de población, lindante con la carretera local M-127a Prádena del Rincón, a 200 m. aproximadamente de la desviación de la C.N. I (punto kilométrico 77).

DESCRIPCIÓN

Pequeño cobertizo situado en una pequeña parcela para almacenaje de bombonas de butano.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.L. M-127	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Vía Pecuaria
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

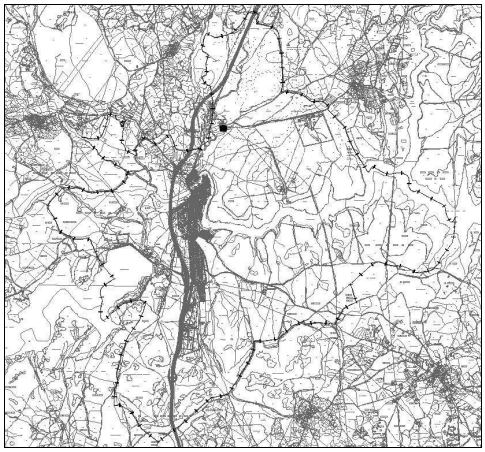
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

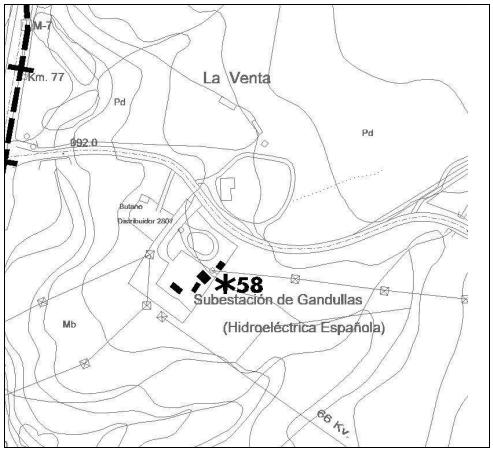
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

58

ELEMENTO	SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	03

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2026
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	249
USO ACTUAL	Estación transformadora.
ANTIGÜEDAD	2006
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Chapas prefabricadas.
VALLADO DE LA PARCELA	Malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al norte del núcleo de población, lindante con la carretera local M-127 a Prádena de Rincón, a 200 m. aproximadamente de la desviación de la C.N. I (punto kilométrico 77).

DESCRIPCIÓN

Casetas prefabricadas de estación transformadora, hidroeléctrica. Planta sensiblemente cuadrada con cubierta plana.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.L. M-127	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Vías Pecuarias.
AFECCIONES AMBIENTALES	Vía Pecuaria
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Situado en una parcela con todas las instalaciones eléctricas necesarias para su cometido.
Color blanco y cubierta inadecuados.

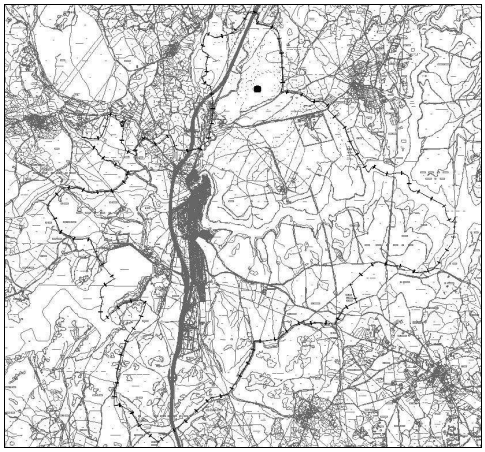
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

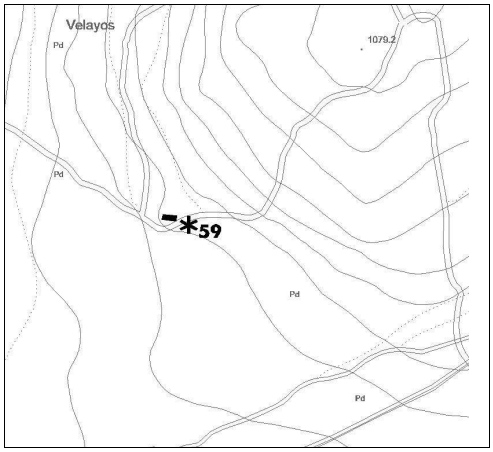
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

59

ELEMENTO	ESTABLO	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	02	01

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	1145789
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	96
USO ACTUAL	Aprisco de ganado
ANTIGÜEDAD	Antiguo.
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Malo.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: PNOA / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situado al Norte del término municipal. Se accede por un camino que parte del Km. 78 de la C.N. I.

DESCRIPCIÓN

Edificio rústico de planta rectangular y cubierta a dos aguas.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No.
AGUA	No.	ELECTRICIDAD	No.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Paisajística.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

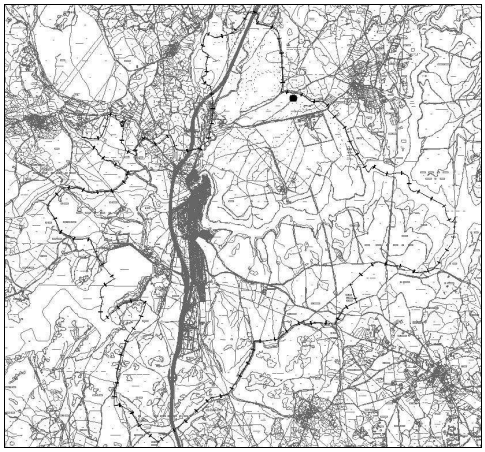
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

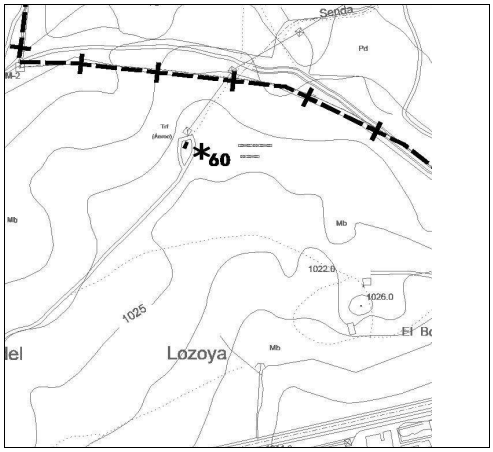
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

60

ELEMENTO	VIVIENDA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	03	01

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	498395
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	31
USO ACTUAL	Infraestructuras
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Hormigón prefabricado.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: PNOA / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Situada al Noreste del municipio, junto al término municipal de Gandullas. Se accede por un camino que parte del p.k.1 de la carretera a Gandullas, M-127.

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción de planta rectángular de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Vivienda situada en una parcela de gran tamaño que incluye otras instalaciones.

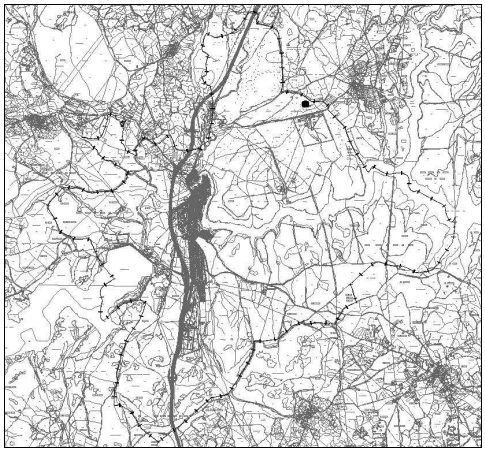
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

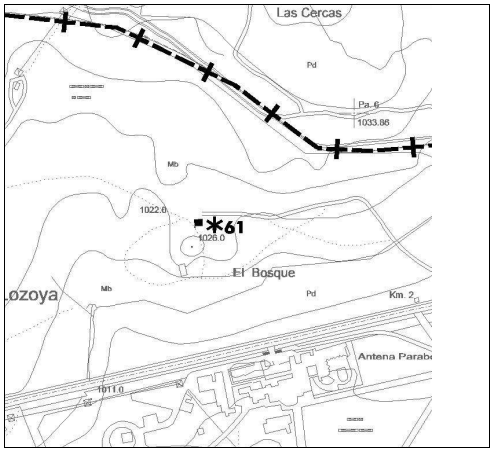
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

61

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	03	01

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	498395
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	75
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





-Fotografías: PNOA / Google maps

SITUACION Y ACCESO

Situada al Noreste del municipio, junto al término municipal de Gandullas. Se accede por un camino que parte del p.k.2 de la carretera a Gandullas, M-127. Dentro de la finca El Bosque.

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción de planta rectángular de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

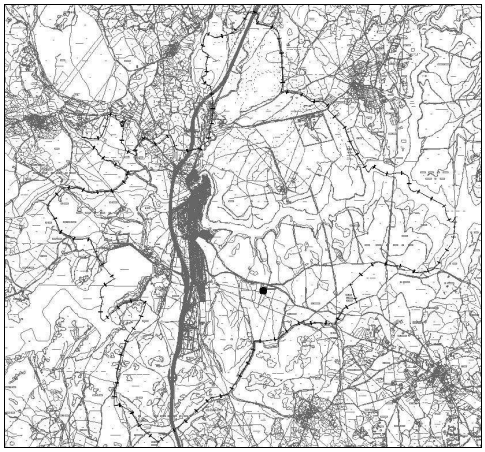
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

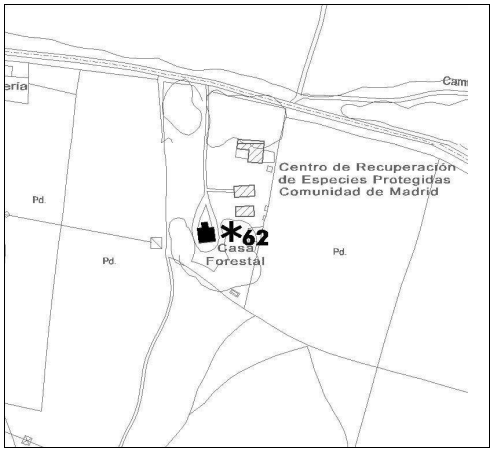
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

62

ELEMENTO	CASA DE LAS CERRADAS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	05

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	17100
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	1460
USO ACTUAL	Dotacional
ANTIGÜEDAD	1950
ALTURA (nº plantas)	I y II
ESTADO DE CONS.	Bueno.
MATERIALES DEL ELEMENTO	Mampostería de piedra y revoco.
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y alambrado

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Equipo redactor.

SITUACION Y ACCESO

Situado al Este del núcleo de población, lindante a la carretera local M-126 que se dirige a Puentes Viejas, a 1,200 m. de la desviación de la C.N. I.

DESCRIPCIÓN

Vivienda principal de dos plantas y vivienda de guardeses perteneciente al conjunto de edificaciones destinados a granja de experimentación de la A.M.A. Planta sensiblemente cuadrada, huecos rectangulares con recercados de huecos y esquinas en piedra.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	C.L. M-126	SANEAMIENTO	Si.
AGUA	Si.	ELECTRICIDAD	Si.

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Incluido en el Inventario de Edificaciones de Interés en diseminado en Madrid.

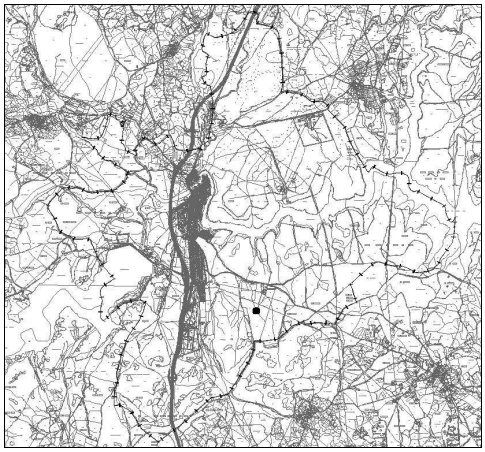
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

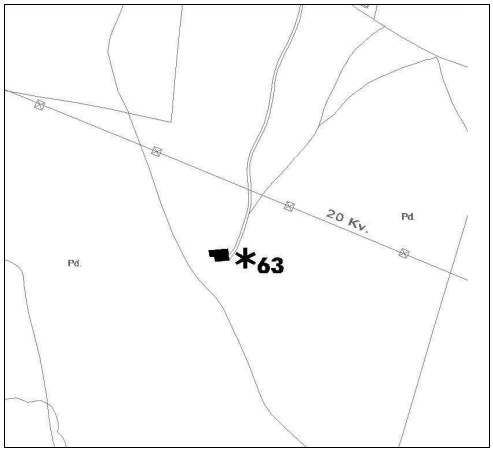
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

63

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	07	04

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	315301
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	62
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	1967
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: PNOA

SITUACION Y ACCESO

Situado al Este del núcleo de población, se accede por un camino que parte de la Casa de Las Cerradas.

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción de planta rectángular de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Paisajística.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

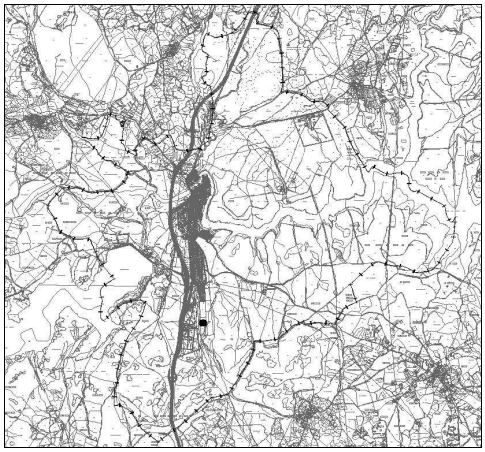
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

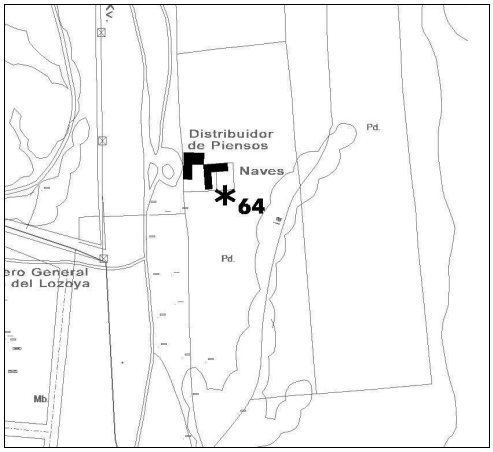
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

64

ELEMENTO	DISTRIBUIDOR DE PIENSOS	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	08	11

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	28016
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	438
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	1975
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Fábrica de ladrillo y revoco.
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: Equipo redactor / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Situado al sureste del municipio, próximo al Matadero municipal. Se accede por un camino que parte de este.

DESCRIPCIÓN

Edificio de dos plantas y cubierta a dos aguas de grandes dimensiones.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Si
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Paisajística.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Integración en el medio.
Uso actual inadecuado.

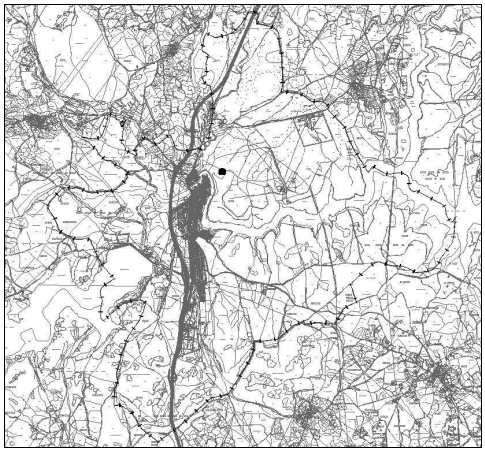
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

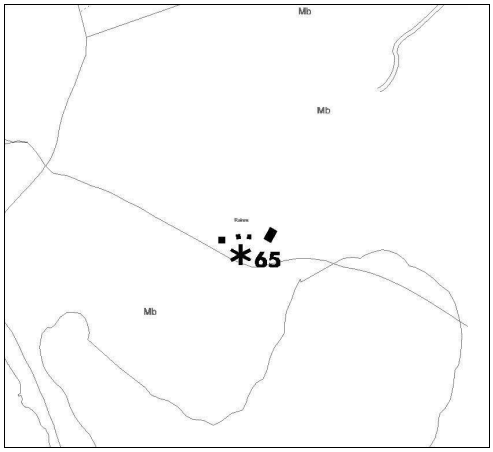
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

65

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	24

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	172165
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	163
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	No

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: PNOA

SITUACION Y ACCESO

Situado al norte, próximo al núcleo amurallado, al otro lado del río, en la finca Laderas del Bosque.

DESCRIPCIÓN

Pequeñas construcciones de planta rectángular de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	No	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

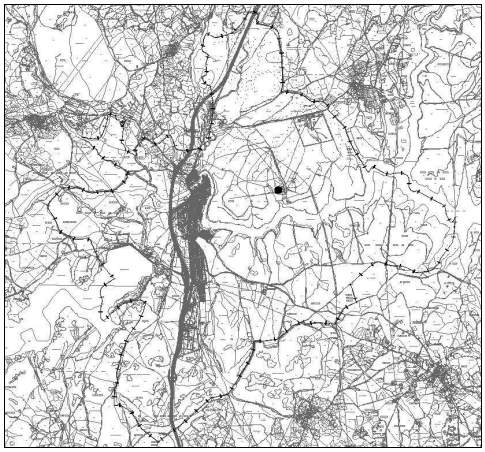
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

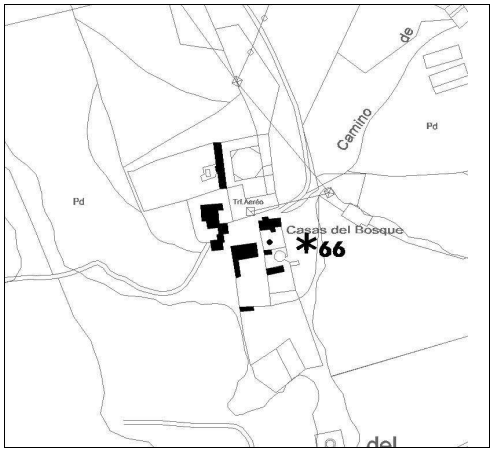
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

66

ELEMENTO	CASA DEL BOSQUE - GANADERÍA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	04	27

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	232270
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	1753
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra y Madera

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: PNOA

SITUACION Y ACCESO

Situado al este del núcleo de población, se accede a través de un camino de unos 1.200 m. que sale de la carretera local M-1017 que se dirige a Gandullas a unos 200 m. desde la desviación de la C.N. I a Burgos.

DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificaciones destinadas a vivienda y ganadería.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	Pozo negro
AGUA	Si	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

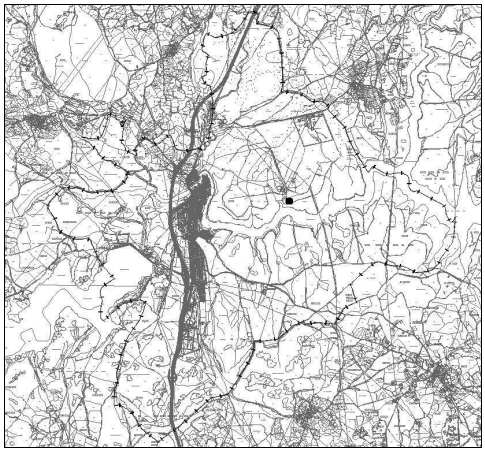
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

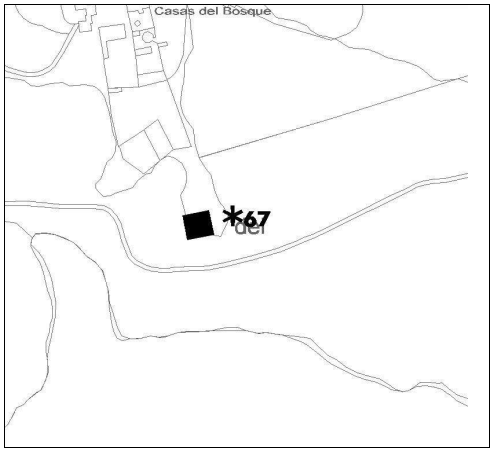
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

67

ELEMENTO	CASAS DEL BOSQUE	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	05	01

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	600
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	600
USO ACTUAL	Sin uso
ANTIGÜEDAD	S. XVII-XVIII
ALTURA (nº plantas)	II
ESTADO DE CONS.	Ruina
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra con recercado de
VALLADO DE LA PARCELA	Malla "gallinero".

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA





Fotografías: PNOA / Catastro

SITUACION Y ACCESO

Situado al este del núcleo de población, se accede a través de un camino habilitado por la Comunidad de Madrid junto a la Estación de seguimiento espacial d Telefónica.

DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificaciones en estado ruinoso con fábrica de ladrillo, torreta circular, escaleras, hornacinas, huecos ricamente cercados y diversas molduras y aplastamientos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección del Embalse Ríosequillo
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

Recogido en el catálogo de edificaciones de interés de la Dirección General de Arquitectura.
Incluido en el catálogo de edificios y elementos de interés de las Normas Subsidiarias.

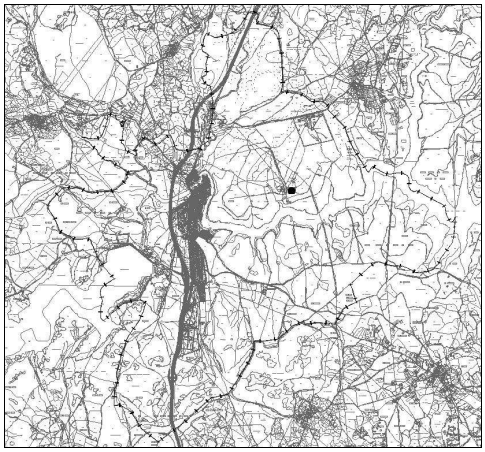
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

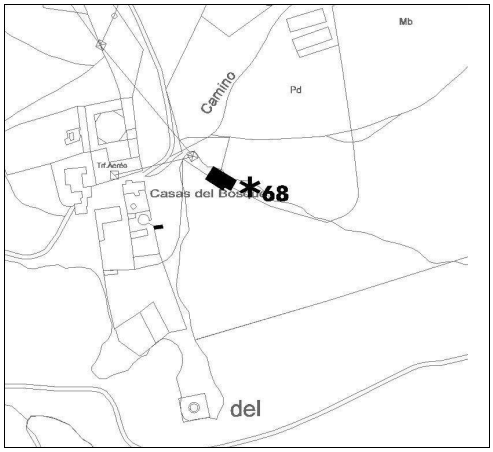
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

68

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	05	04

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	437184
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	395
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	1999
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: PNOA

SITUACION Y ACCESO

Situado al este del núcleo de población, se accede a través de un camino de unos 1.200 m. que sale de la carretera local M-1017 que se dirige a Gandullas a unos 200 m. desde la desviación de la C.N. I a Burgos.

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción de planta rectángular de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	No

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

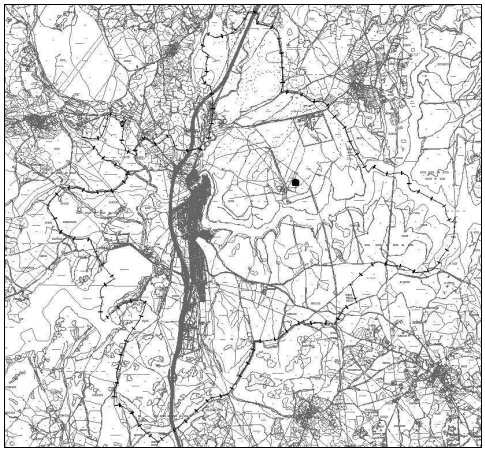
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

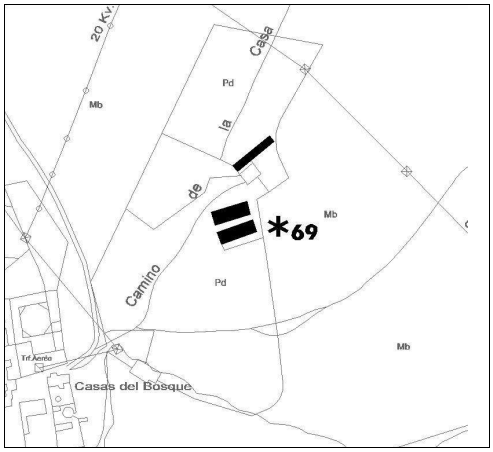
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

69

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	05	04

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	45883
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	1229
USO ACTUAL	Agropecuario
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	Bueno
MATERIALES DEL ELEMENTO	Piedra
VALLADO DE LA PARCELA	Piedra

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: PNOA

SITUACION Y ACCESO

Situado al este del núcleo de población, se accede a través de un camino de unos 1.200 m. que sale de la carretera local M-1017 que se dirige a Gandullas a unos 200 m. desde la desviación de la C.N. I a Burgos.

DESCRIPCIÓN

Pequeñas construcciones de planta rectángular de una altura.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO	Si	SANEAMIENTO	No
AGUA	No	ELECTRICIDAD	Si

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección de Habitats Inventariados.
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

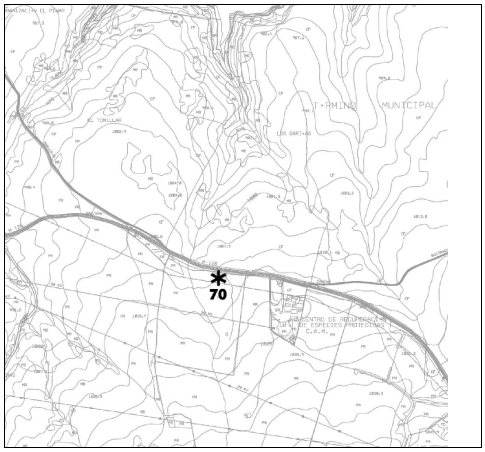
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

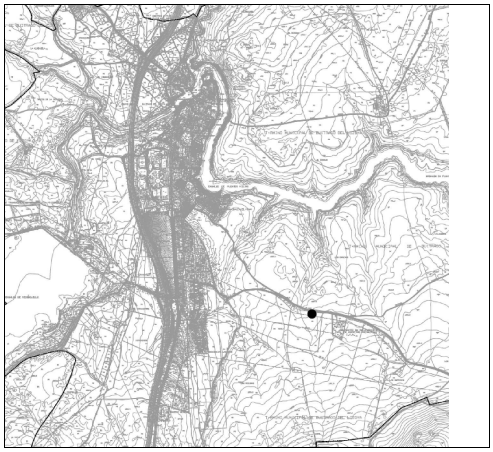
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

70

ELEMENTO	VAQUERÍA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	07	12

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	86334
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	152
USO ACTUAL	
ANTIGÜEDAD	1975
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Catastro

SITUACION Y ACCESO

DESCRIPCIÓN

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

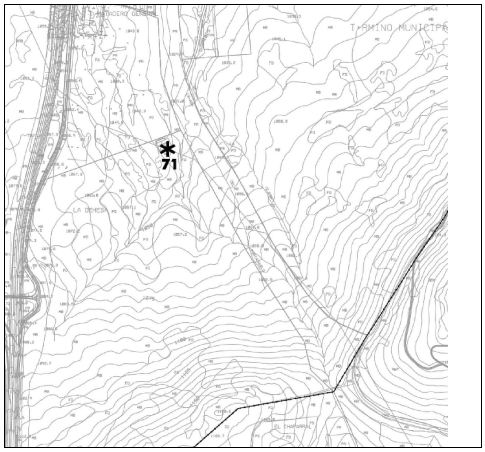
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

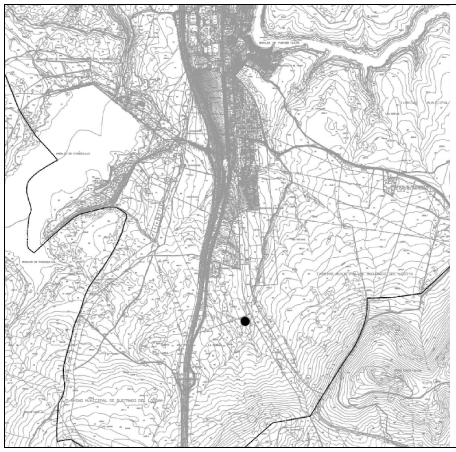
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

71

ELEMENTO	NAVE AGROPECUARIA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	09	02

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	827391
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	75
USO ACTUAL	
ANTIGÜEDAD	1999
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Catastro

SITUACION Y ACCESO

DESCRIPCIÓN

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

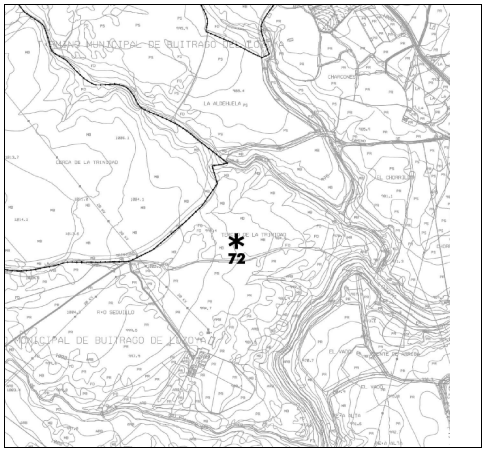
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

72

ELEMENTO	NAVE AGROPECUARIA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	02

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	124350
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	241
USO ACTUAL	
ANTIGÜEDAD	2006
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Google maps

SITUACION Y ACCESO

DESCRIPCIÓN

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

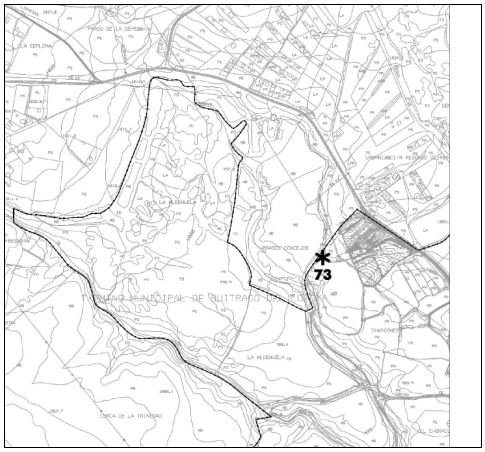
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

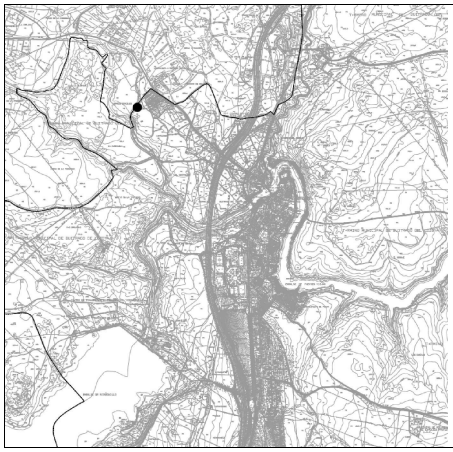
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

73

ELEMENTO	NAVE AGROPECUARIA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	18	07

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	8695
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	77
USO ACTUAL	
ANTIGÜEDAD	1999
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Catastro

SITUACION Y ACCESO

DESCRIPCIÓN

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

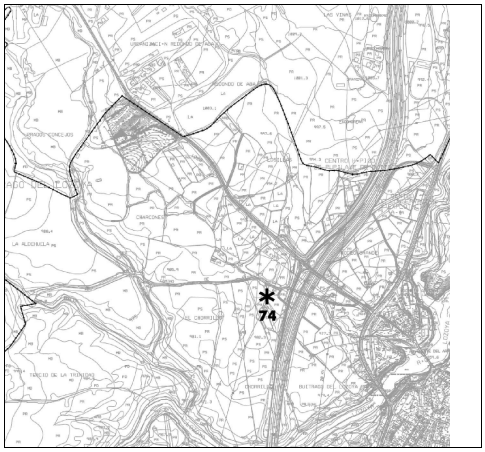
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

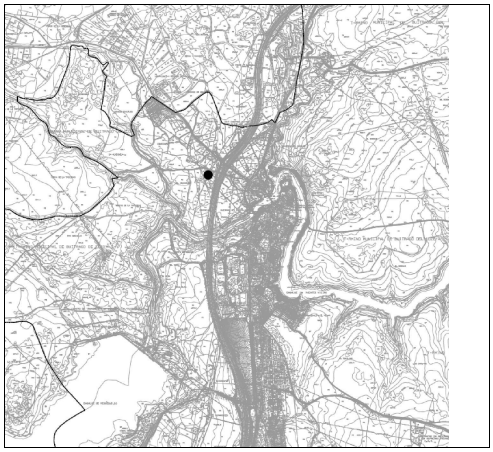
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

74

ELEMENTO	VIVIENDA	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	17	15

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2744
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	62
USO ACTUAL	
ANTIGÜEDAD	-
ALTURA (nº plantas)	I
ESTADO DE CONS.	
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



-Fotografías: Google maps

SITUACION Y ACCESO

DESCRIPCIÓN

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	
AFECCIONES AMBIENTALES	
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES

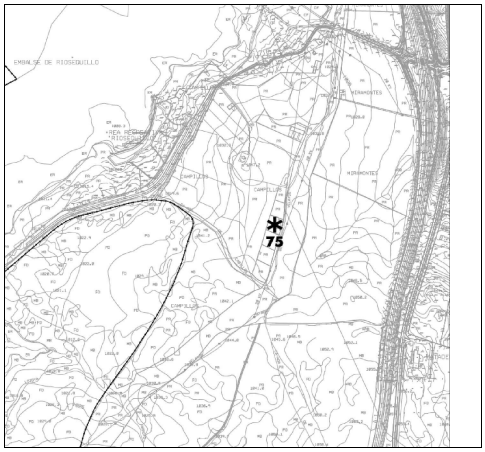
PLAN GENERAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA

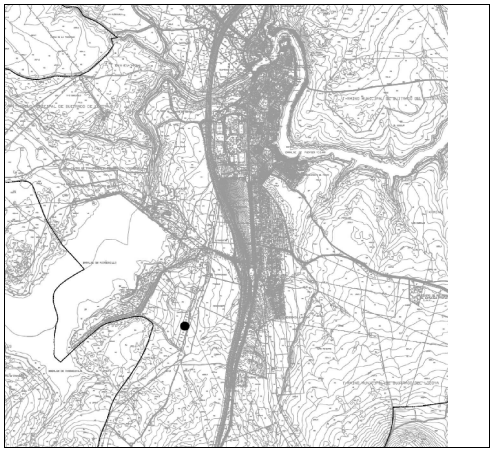
INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SNU

75

ELEMENTO	ALMACÉN	REF. CATASTRAL Pol. / Par.	12	31

LOCALIZACIÓN





CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUP. PARCELA (m2)	2352
SUP. TOTAL EDIF. (m2)	10
USO ACTUAL	Almacen agropecuario
ANTIGÜEDAD	1980
ALTURA (nº plantas)	
ESTADO DE CONS.	Regular
MATERIALES DEL ELEMENTO	
VALLADO DE LA PARCELA	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

-

SITUACION Y ACCESO

Situado al sur del término municipal, se accede a través de un camino. Junto a la Cañada de Cabillos.

DESCRIPCIÓN

Pequeña construcción de planta cuadrada y cubierta a un agua.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ELEMENTO

ACCESO		SANEAMIENTO	
AGUA		ELECTRICIDAD	

CLASE DE SUELO	S.N.U. de Protección. P.O.R.N. Guadarrama
AFECCIONES AMBIENTALES	Zona de Transición del Parque del Guadarrama
LICENCIA URBANÍSTICA	No consta
LICENCIA EDIFICACIÓN	No consta
LICENCIA ACTIVIDAD	No consta
PLAZOS REGULARIZACIÓN	

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS OBSERVACIONES