



**DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 C/ Alcalá 16- 28014 (Madrid)**

**10-UB2-00136.0/2018
 SIA 18/129**

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad con el número 10/233362.9/18 del pasado día 17 de julio de 2018 por el que viene a interesar informe en relación con el *Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya* y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula el siguiente Documento de Alcance / Informe Previo de Análisis Ambiental:

1. ANTECEDENTES, DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN

1.1. Antecedentes Administrativos

Con fecha 26 de junio de 2018 y número de registro 99/077818.9/18 el Excmo. Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya remite a la Dirección General de Urbanismo y Suelo el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana a los efectos de la tramitación conjunta del "Informe de Impacto Territorial" (artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y el procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado por la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Según oficio remitido a los distintos Ayuntamientos con número de registro de salida 10/205527.9/15 de fecha 23 de octubre de 2015, la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad, informan de la posibilidad de tramitar de forma conjunta el Informe de Impacto Territorial (art. 56.3 de la Ley 9/2001) y el Informe de Evaluación Ambiental Estratégica (Ley 21/2013, indicando que:

"Una vez concluido el periodo de información pública, toda la documentación del avance, incluyendo las alegaciones recibidas, será remitida por el Ayuntamiento a la Dirección General de Urbanismo, que ejercerá las funciones de órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 21/2013, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de Impacto Territorial."

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

Por tanto, la Dirección General de Urbanismo como órgano sustantivo, tras realizar las comprobaciones indicadas en el artículo 18 de la Ley 21/2013, remite con fecha 13 de julio y nº de registro 10/233362.9/18 a la entonces Dirección General de Medio Ambiente (actualmente Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático) la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan



General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya adjuntando la documentación necesaria, que se recibe en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas el 17 de julio.

Por tanto, con fecha 17 de julio de 2018 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 23 de julio de 2018 se solicita la inclusión de la documentación del Avance del Plan General en la página web de la Comunidad de Madrid para facilitar el acceso a la información de los organismos y personas consultadas en el procedimiento.

En el escrito remitido por la Dirección General de Urbanismo se señala que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de pleno por el que se acordó someter durante un plazo de treinta días a información pública el documento de Avance, se hizo con fecha 9 de julio de 2018. (BOCM nº 162)

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

Con fecha 11 de septiembre de 2018 y número de registro 10/282702.9/18 el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya remite a esta Dirección General un CD con la cartografía del Avance del Plan General en formato importable por un sistema de información geográfica.

Con fecha 10 de octubre de 2018 y número de registro 10/307061.9/18 la Dirección General de Urbanismo y Suelo remite CD con la copia de las sugerencias recibidas por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya durante el periodo de información pública.

Con fecha 27 de noviembre de 2018 y número de registro 99/179965.9/18 el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya remite a esta Dirección General informe del equipo redactor sobre las sugerencias recibidas durante el periodo de información pública.

Con fecha 6 de mayo de 2019 y número de registro de salida 10/034163.4/19 se comunica a la Dirección General de Urbanismo y Suelo y al Ayuntamiento la realización del trámite de audiencia de manera previa a la emisión de informe por parte de esta Dirección General, remitiéndose copia de los informes recibidos para que el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes. Con fecha 24 y 25 de mayo de 2019 se recibe informe municipal de alegaciones al respecto.

1.2. Informes emitidos sobre documentos del Plan General de Buitrago

- Informe previo de análisis ambiental emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental en relación con el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya (expediente SEA 05/002, 10-UB-00038.1/2005) con fecha de salida 12/3/2008 y nº de registro 10/033475.7/08). Se establecen una serie de condiciones al desarrollo urbanístico.



- Resolución emitida por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en relación con la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya (expediente SIA 06/082, 10-UB-00082.2/2006) con fecha de salida 25/05/2006 y nº de registro 10/063583.2/06. Se devuelve la documentación.
- Informe emitido por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas en relación con el documento de Avance y el Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya (expediente SIA 18/115 y 10-UB2-00121.2/2018) con fecha de salida 3 de julio de 2018 y número de registro 10/048666.0/18. Con la misma fecha se reenvía la documentación a la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo.

1.2.1. Informes emitidos sobre Modificaciones Puntuales de planeamiento

- Informe ambiental estratégico en relación con la Modificación Puntual con ordenación pormenorizada de la urbanización Las Roturas con fecha 4 de junio de 2018 y nº de registro de salida 10/190953.9/18 (expediente SIA 17/182, 10-UB2-00191.1/2017)
- Resolución por desestimiento en relación con la Modificación Puntual nº7 en el ámbito de la urbanización "LAS ROTURAS", con fecha 24 de junio de 2016 y nº de registro de salida 10/030621.8/16 (expediente SIA 16/007, 10-UB2-00007.7/2016)
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, con fecha 19/11/2015 y nº de registro de salida 10/016942.2/15 (expediente SIA 12/144, 10-UB2-00145.1/2012). Se ponen una serie de condiciones para todas las parcelas salvo para la nº 34 de la urbanización "El Pinar de Buitrago" que se informa desfavorablemente.
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 5 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, con fecha 13/11/2013 y nº de registro de salida 10/071885.6/13 (expediente SIA 12/142, 10-UB2-00144.0/2012)
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya para implantación de dotaciones municipales en el ámbito del SAU-2 con ordenación pormenorizada, con fecha 26/05/2011 y nº de registro de salida 10/074409.7/11 (expediente SIA 10/059, 10-UB-00054.5/2010)
- Documento de referencia en relación con el alcance y contenido del Estudio de Incidencia Ambiental a adjuntar en el trámite de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, en el ámbito del denominado S.A.U. 2 "Miramontes", con fecha 12/02/2010 y nº de registro de salida 10/027411.8/10 (expediente SIA 09/193, 10-CPU-00012.6/2009)
- Informes ambientales en relación con la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS de Buitrago del Lozoya, relativa a la Ordenanza Ciudad Jardín, emitidos con fechas 29 de agosto de 2002 (nº de registro 10/125952.0/02) y 17 de febrero de 2003 (nº registro 10/014568.6/03) (expediente SEA 02/090).
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 1 "El Pinar" de las NNSS, relativa a la recalificación de una zona verde como residencial y una parte de una zona dotacional deportiva como zona verde, con fecha 11 de marzo de 2002 y nº de registro de salida 10/036155.0/02 (expediente ref. 01/472)
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 3 de las NNSS, relativa al ámbito de gestión UG-9, con fecha 14 de diciembre de 2001 y nº de registro de salida 10/214236 (expediente ref. 01/410)



- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS, relativa a la determinación de uso compatible en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios Urbanos, con fecha 27 de junio de 2001 y nº de registro de salida 10/115507.7/01 (expediente ref. 01/135)
- Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual nº1 “El Pinar” de las NNSS, relativa a la recalificación de una zona verde como residencial y de una parte de una zona dotacional deportiva como zona verde, con fecha 12 de julio de 2001 y nº de registro 10/127260.7/01 (expediente ref. 01/124). Sentido desfavorable.

1.2.2. Otros informes

- Informe ambiental en relación con el Documento de Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal de Buitrago del Lozoya, con fecha 20 de julio de 2017 y nº de registro de salida 10/226995.9/17 (expediente SIA 14/172, 10-UB2-00170.5/2014)
- Informe ambiental en relación con el Plan Parcial del SAU-3 de Buitrago del Lozoya, (expediente SIA 10/116, 10-CPU-00010.2/2010). Está actualmente en tramitación, a la espera de recibir informe del servicio jurídico.
- Informe en relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Buitrago del Lozoya y Catálogo complementario de bienes a proteger, con fecha 23/04/1991 y nº de registro de salida 15891/91 (expediente 91/060)

1.3. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22 de junio de 2018 acordó someter a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana y el documento inicial estratégico por un plazo de cuarenta y cinco días.

La publicación del acuerdo en el BOCM nº 162 del día 9 de julio de 2018, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Según escrito con fecha de entrada 10 de octubre de 2018 de la Dirección General de Urbanismo y Suelo, se han recibido 18 escritos de sugerencias durante el periodo de información pública.

Con fecha de entrada 28 de noviembre de 2018 se recibe escrito del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya adjuntando informe del equipo redactor sobre las sugerencias recibidas y la propuesta de su toma en consideración.

Además de las alegaciones presentadas por particulares, existen alegaciones presentadas por Iberdrola, Telefónica y Canal de Isabel II Gestión.

Varias alegaciones tienen carácter urbanístico, que hacen referencia a las siguientes cuestiones: elevar el número máximo de alturas en determinadas parcelas, cambio de catalogación de algunas edificaciones, cambios de edificabilidad, cambios en ancho de viario, disconformidad con retranqueos, cambio de parámetros de algunas ordenanzas, eliminación de cargas de cesión y posibilidad de modificar el número máximo de viviendas por parcela.

De entre las alegaciones que tienen que ver con cuestiones de carácter ambiental se destacan las que hacen referencia a los siguientes aspectos:



- Cambio de clasificación de suelo no urbanizable de protección a suelo urbano directo en los terrenos propiedad de Telefónica
- Inclusión de la parcela nº 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago" en suelo urbano, actualmente en la zona de conservación del embalse de Puentes Viejas.
- Error de representación del trazado de la vía pecuaria Cañada Real de San Lázaro en los planos del Avance
- Cuestiones relativas a la red de suministro de energía eléctrica que deben ser tenidas en cuenta en posteriores fases de redacción del Plan General; a saber:
 - o Insuficiencia de la actual red para asumir la demanda derivada de los nuevos desarrollos
 - o necesidad de previsión de reserva de suelo para infraestructura eléctrica (subestación transformadora)
- Cambios de catalogación de diversas edificaciones, con grado de protección ambiental.
- Cambios de clasificación de diversas parcelas de suelo no urbanizable de protección a suelo urbanizable.
- Modificación de parámetros de algunas ordenanzas.
- Clasificación de suelo para uso industrial en unas determinadas parcelas.
- Protección e integración de determinadas vías pecuarias en el Programa de Caminos Naturales del Ministerio de Medio Ambiente, así como la sugerencia de diversos trazados.
- Restauración del descansadero de Las Ventas, actualmente utilizado como vertedero de escombros y el restablecimiento de la continuidad de la cañada Real Segoviana a través del mismo.
- Propuesta de construcción de nueva depuradora, con la capacidad adecuada y en un lugar apropiado, alejado del casco urbano.
- Que se incluya en el Plan General la redacción de un "Plan Especial de preservación del entorno natural y cultural del Conjunto Monumental de Buitrago"
- El Canal de Isabel II recoge una serie de información sobre las infraestructuras hidráulicas que gestiona en el municipio, así como determinadas prescripciones normativas en relación con ellas, con el objeto es que sean tenidas en cuenta en la redacción definitiva del Plan General.

Según el escrito del Ayuntamiento de fecha 6 de noviembre de 2018, el equipo redactor ha elaborado un informe donde se realiza una evaluación y toma en consideración de todas las alegaciones recibidas.

Todos estos aspectos relacionados anteriormente han sido tenidos en cuenta en la elaboración del presente informe.

1.4. Descripción del ámbito

Buitrago del Lozoya se encuentra en el Km. 76 de la Autovía del Norte A-1, en la sierra norte de Madrid, sobre el Valle del río Lozoya.

El término municipal se encuadra entre los embalses de Puentes Viejas y Riosequillo, abarcando una superficie de 26,5 Km², a una altitud media sobre el nivel del mar de 1.000 metros. Se encuentra limitado



por los siguientes municipios: Gascones, Braojos; Piñuecar, Puentes Viejas, Lozoyuela, Garganta de los Montes, Gargantilla del Lozoya y Villavieja del Lozoya.

El término de Buitrago cuenta con un alto valor paisajístico y ecológico, manteniendo sus valores botánicos y faunísticos. La calidad ambiental del municipio reside en la conservación de un paisaje rural tradicional, predominantemente ganadero, donde se alternan pastos extensivos, con arbolado natural disperso, y una superficie forestada en la que predominan pinos, rebollos, encinas y fresnos.

Unidades paisajísticas: Laderas de la sierra y valle de Gascones, Buitrago de Lozoya y Cuenca del Embalse de Riosequillo. Las tres unidades de paisaje identificadas para Buitrago de Lozoya gozan de una alta calidad paisajística a nivel regional.

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

El río Lozoya establece el límite natural del casco urbano, sobre cuyas márgenes se apoya la muralla histórica de la ciudad, afectada por el embalsamiento de Puentes Viejas.

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. Buitrago es el único pueblo de la Comunidad de Madrid que conserva íntegro su antiguo recinto amurallado.

La población del municipio cuenta con 1.875 habitantes (Fuente: INE, a fecha 1 de enero de 2018), sufriendo un descenso progresivo desde el año 2011 (2.080 habitantes).

1.5. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

El desarrollo urbanístico de Buitrago del Lozoya se halla condicionado por una serie de factores:

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno.
- Montes de régimen especial (montes preservados y montes de utilidad pública) establecidos por la Ley 16/1995, de 4 de mayo Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término (carreteras y líneas eléctricas). Sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- Red de vías pecuarias, protegidas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo y la Ley 8/1998 de 15 de junio de la Comunidad de Madrid.
- Presencia de cauces, en particular el río Lozoya y su red de afluentes, con las correspondientes zonas de dominio público, servidumbre y policía, definidas en el R.D. 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Zona incluida en espacios de la Red Natura 2000: La Zona de Especial Conservación “Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte” se declaró mediante Decreto 103/2014, de 3 de septiembre.
- Protección de humedales, vegas y cuencas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), y la ley 7/1990 de Protección de embalses y Zonas húmedas de la Comunidad de



Madrid, principalmente el embalse de Puentes Viejas y el de Riosequillo, que cuentan con planes de ordenación.

- La Dirección General de Patrimonio Histórico tiene definidas diversas zonas de interés arqueológico dentro del término municipal, en virtud de la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997.
- Área de importancia para las aves (IBA) denominada Sierra de Ayllón, declarada por la Sociedad Española de Ornitología.
- El ámbito del conjunto histórico de la Villa de Buitrago del Lozoya está declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid
- Infraestructuras eléctricas, gasísticas, carreteras del Estado y de la Comunidad de Madrid, reguladas por su correspondiente legislación sectorial.

1.6. Objetivos de la Propuesta

1.6.1. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en la actualidad está constituido por las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de Buitrago del Lozoya, aprobadas por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 17 de mayo de 1991, publicado en el BOCM de 19 de junio de 1991 y BOE de 20 de julio del mismo año.

Esta aprobación fue recurrida por el Ayuntamiento en vía contencioso-administrativa por no haberse publicado en su integridad. Una vez resuelto el contencioso, la Comunidad de Madrid procedió a subsanar tal circunstancia con la publicación íntegra de la normativa en el BOCM de 22 de junio de 1996, momento en el cual empezaron a considerarse plenamente en vigor.

Las NNSS vigentes delimitan tres sectores de Suelo Apto para Urbanizar, SAU 1 y SAU 2 de uso residencial, y el SAU 3, de uso industrial. El Plan Parcial del SAU 1 fue aprobado con fecha 12/5/1999 (BOCM 21/07/1999), encontrándose desarrollado en la actualidad. El SAU-2 también cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente, habiéndose redactado una Modificación puntual para obtener suelo dotacional público.

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 frustradas por el hecho de que se trata de terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº 138 "Dehesa de Caramarí".

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

- 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. (aprobación definitiva en BOCM de 04/04/2002).

Cuenta con informe favorable de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 7 de marzo de 2.002. (Exp. 01/472)



- **Modificación nº 2. Usos compatibles con el uso dotacional.**
Cuenta con aprobación inicial de fecha de acuerdo 22/02/2001 (BOCM de 14/03/2001) y con informe desfavorable de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 18 de junio de 2001. (Exp. 01/135). No constan aprobaciones posteriores.
- **Modificación nº 3 de la UG-9.**
Cuenta con aprobación inicial de fecha de acuerdo 28/06/2001 (BOCM de 31/08/2001) y con informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 14 de noviembre de 2001 (Exp. 01/410). No constan aprobaciones posteriores.
- **Modificación nº 4. Ordenanza ciudad jardín.**
Cuenta con aprobación inicial de fecha acuerdo 25/04/2002 (BOCM de 28/05/2002) y con informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 6 de enero de 2003 (Exp. 02/90). No constan aprobaciones posteriores.
- **Modificación Puntual para la implantación de dotaciones municipales y establecimiento de la Ordenación Pormenorizada del SAU-2 (Miramontes).**
Cuenta con aprobación inicial con acuerdo de fecha 25/02/2010 (BOCM de 25/03/2010). No constan aprobaciones posteriores
La Dirección General de Evaluación Ambiental ha realizado los siguientes informes sobre el SAU-2:
 - Informe ambiental (documento de referencia) de fecha 10 de febrero de 2010 sobre el documento de consultas. (Exp. SIA 09/193)
 - Informe ambiental de fecha 17 de mayo de 2011, con una serie de condiciones y medidas correctoras para el desarrollo del ámbito. (Exp. SIA 10/059)
- **Modificación Puntual nº 5, afecta a la Normativa, adaptando a la legislación actual determinaciones sobre licencias, CTE, cota de referencia para la medición de alturas, regulación del aprovechamiento bajo cubierta y otros aspectos puntuales.**
Aprobado inicialmente con fecha 15/11/2012 y provisional de 03/03/2016. No consta que haya habido aprobaciones posteriores. Tiene informe ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental de fecha 13 de noviembre de 2013 (exp. SIA 12/142)
- **Modificación Puntual nº 6, para el establecimiento de la ordenación detallada de diferentes ámbitos que no ha sido posible desarrollar y ordenación pormenorizada de la UG-8.**
Tiene aprobación provisional de 04/12/2018. Consta informe ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 19 de noviembre de 2015 (exp. SIA 12/144)
- **Modificación Puntual nº 7, en el ámbito de Las Roturas.**
Tiene aprobación provisional de 04/12/2018. Consta informe ambiental estratégico de la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 4 de junio de 2018 (exp. SIA 17/182)



Clasificación de suelo vigente:

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

1.6.2. Objetivos del Plan General que se propone

Se han establecido los siguientes objetivos:

A) OBJETIVOS GENERALES:

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, sino 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:

- Su peculiar conjunto histórico, como elemento clave para la generación de servicios de calidad relacionados con la hostelería, el turismo, etc.
- La calidad de su paisaje circundante, elemento de atractivo para actividades de ocio y turismo.
- 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.

B) OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:

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.

C) OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO Y DEL CONJUNTO URBANO

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 fomento nuevos espacios singulares oferta para la localización de ámbitos de empleo especializado.
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 permitan 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.

1.6.3. Alternativas de Planeamiento

Las alternativas planteadas en el Avance del Plan General son las siguientes:

Alternativa 0: 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.

Alternativa 1

La Alternativa 1 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.

Recoge la ordenación del Plan de 2007 con la modificación puntual tramitada posteriormente que daba uso residencial al Sector 1, "Miramontes".

Se establecen seis sectores de suelo urbanizable con una superficie de 1.157.998 m²

Alternativa 2

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

Además, se han tenido en cuenta otros condicionantes como pueden ser las afecciones del arroyo que atravesaba el sector 2 de la alternativa 1, y la necesidad de compensar la disminución del suelo forestal. También se excluye del sector terciario "Telefónica" la parte afectada por un hábitat de interés.

Comparativa entre las tres alternativas:

Datos globales	Alternativa 0	Alternativa 1 (*)	Alternativa 2 (Avance 2018)
Suelo urbano (ha)	71	74,32	75,06
Suelo urbanizable sectorizado (ha)	32,8	115,80	33,09
Suelo no urbanizable (ha)	2.546,2	2.459,88	2.492,02
Nº aproximado de viviendas en suelo urbanizable	200 (sin descontar las ejecutadas en el SAU-1)	1.276	139
Total término (ha)	2.650		

(*) Nota: los datos de esta Alternativa 1 no coinciden con la propuesta del Avance de 2005
(Fuente: elaboración propia a partir de la Memoria)



Selección de alternativas

Las conclusiones del documento inicial estratégico son las siguientes:

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

1. 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 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, la Alternativa 1 es parecida a la que inicialmente escogía el Plan General planteado entre 2004 y 2010, dado que es la que cumple de forma más coherente con los criterios de compatibilidad, 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.

1.7. Alternativa escogida. Propuesta de crecimiento

Condicionantes para el desarrollo urbanístico

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 A-1, 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.

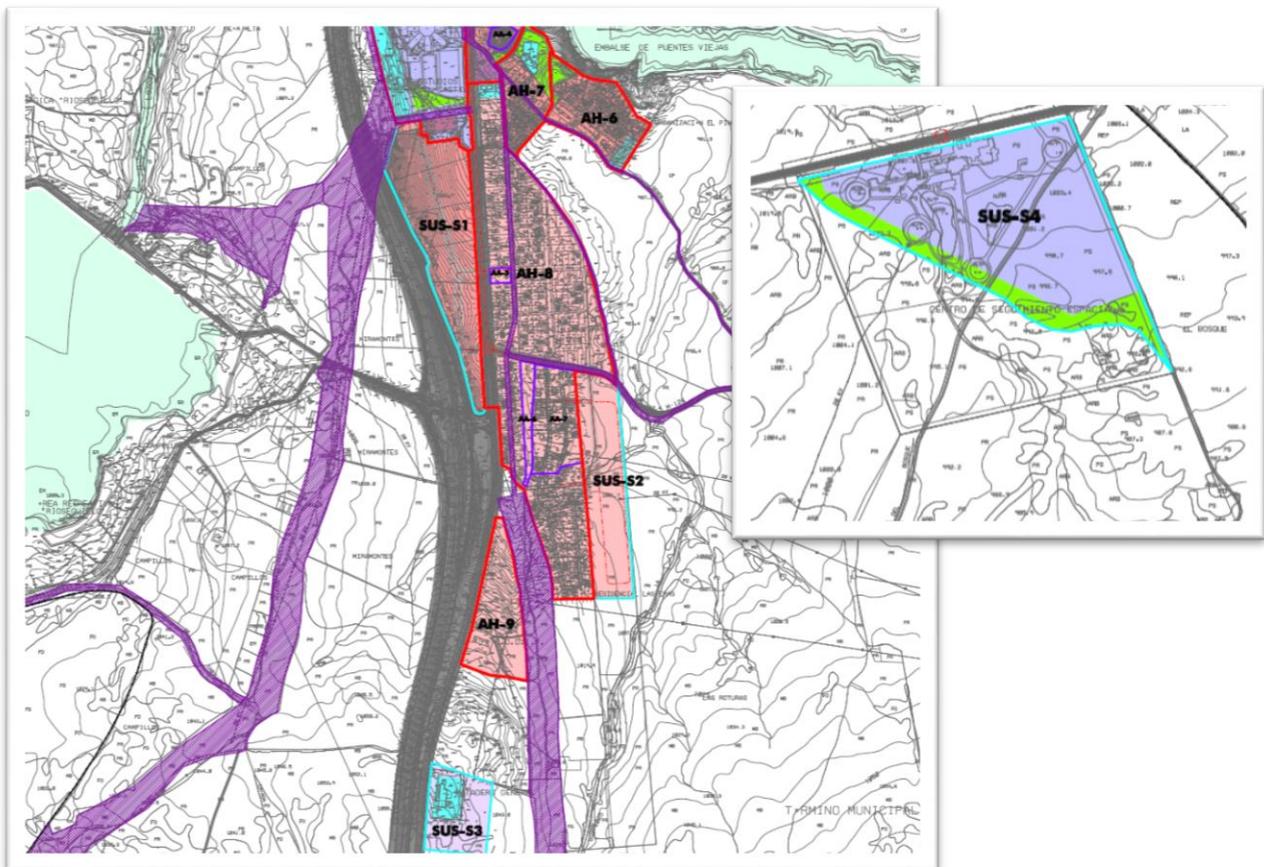
Con los anteriores condicionantes, la propuesta de ordenación consolida el modelo concentrado en torno al núcleo histórico, sucediéndose las ampliaciones en continuidad con éste, y apoyadas en las vías de comunicación que confluyen en él.

Se propone la mayor parte de los suelos urbanizables al sur del núcleo, junto a las Carreteras N-I y M-126. Ocupan suelos en su mayoría ya clasificados como Urbanos o Aptos para Urbanizar por las anteriores Normas Subsidiarias, proponiéndose cuatro sectores, dos de ellos nuevos respecto al planeamiento vigente.

El Sector SUS-S4 se presenta como excepción al modelo compacto. Incluye los terrenos ocupados por las instalaciones de Telefónica en la Carretera M-137, donde se planteaba una actuación de tipo dotacional y terciario. En todo caso, se excluyen expresamente los residenciales.

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.

Esquema de ordenación de los sectores urbanizables:



Fuente: Planos del documento normativo

De la propuesta de ordenación contenida en el Avance, resulta el siguiente cuadro de clasificación del suelo y viviendas:

PLANEAMIENTO PROPUESTO		AVANCE		
CLASIFICACIÓN	CATEGORIA	SUPERFICIE		Nº VIVIENDAS totales
S. URBANO	CONSOLIDADO	662.984 m ²	750.616 m²	1.367 (*)
	NO CONSOLIDADO	87.632 m ²		131
S. URBANIZABLE	SECTORIZADO	330.971,71 m²		139
S. NO URBANIZABLE	PROTEGIDO	3.939.620 m ²	24.840.179 m²	
	PRESERVADO	20.900.559 m ²		
TOTAL		25.921.767 m²		1.637

(*) De las 1.367 viviendas en SUC, 247 son viviendas remanentes (vacías y solares) y 1.120 existentes.

Según este cuadro, el número aproximado de viviendas a techo de planeamiento del nuevo Plan General es de **1.637**.

Suelo urbano:

ÁMBITOS						
CLASE DE SUELO	U.E./SECTOR	USO	SUP. (Ha)	EDIF (m ²)	EDIF (m ² /m ²)	Nº VIV.
S. URBANO NO CONSOLIDADO	AA-1 – Plaza Nueva	Residencial Casco	0,31	3.366,13	1,0839	23
	AA-2 – El Lavadero	Residencial Casco	0,16	1.305,05	0,8116	5
	AA-3.1 – El Caldero	Residencial Casco	0,13	1.359,79	1,0839	9
	AA-3.2 – Calle de la Cadena	Residencial Casco	0,07	790,08	1,0839	5
	AA-4 – El Frontón	Residencial Mixto	0,31	2.386,61	0,7635	8
	AA-5 – Avenida de Madrid	Residencial Unifamiliar	0,19	624,92	0,3302	2
	AA-6 – Las Heras	Residencial Unifamiliar	0,7	2.896,44	0,4128	7
	AA-7 – Las Roturas	Residencial Unifamiliar	2,85	11.770,44	0,4128	29
	AA-8 – El Mesón	Residencial Unifamiliar	3,84	12.806,35	0,3333	38
	AA-9 – Paseo del río Lozoya	Residencial Mixto	0,2	1.249,02	0,6363	5
			8,76	38.554,83		131

El número de viviendas nuevas en suelo urbano no consolidado es de **131**, a las que habría que añadir unas **132** viviendas posibles en solares vacantes, según estimaciones de la Memoria (pág. 69)

Suelo urbanizable: recoge determinados sectores de las NNSS vigentes que no se han desarrollado. Se establecen 4 sectores, 2 de uso residencial, 1 de actividades industriales y 1 de carácter dotacional.

ÁMBITOS						
CLASE DE SUELO	U.E./SECTOR	USO	SUP. (Ha)	EDIF (m ²)	EDIF (m ² /m ²)	Nº VIV.
SUELO URBANIZABLE	S-01 Miramontes	Residencial mixto	8,25	20.288,57	0,2459	83
	S-02 Ampliación Las Roturas	Residencial unifamiliar	5,63	13.724,11	0,2437	56
	S-03 Industrial matadero	Industrial	3,09	10.006,38	0,3243	0
	S-04 Telefónica	Dotacional	16,13	47.785,89	0,2963	0
	TOTAL			33,1	91.804,95	

De los cuadros anterior se deduce que la superficie de suelo urbanizable sectorizado es de 330.971 m² y un número máximo de viviendas de **139**.

La propuesta de Avance no plantea ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Teniendo en cuenta las viviendas de los nuevos desarrollos (131+139=270) y las remanentes en solares de suelo urbano consolidado (132), el número total de viviendas nuevas puede ser de **402**.

A techo de planeamiento, considerando un total de 1637 viviendas (nuevas más existentes) y aplicando un coeficiente de 2,516 habitantes/vivienda (ratio tomado de la Memoria), a techo de planeamiento el número de habitantes sería de **4.118**.

Suelo no urbanizable:

Las categorías que se establecen en este tipo de suelo son las siguientes:

I. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN SECTORIAL. Resultado de la aplicación de la legislación sectorial vigente:

1. SNUP PROTEGIDO

- SNUP-1: PROTECCIÓN MÁXIMA DE LOS EMBALSES DE RIOSEQUILLO Y PUENTES VIEJAS.
- SNUP-2: PROTECCIÓN DE ZEC Y ZONA DE CONSERVACIÓN DE EMBALSES.
- SNUP-3: PROTECCIÓN FORESTAL
- SNUP-4: PROTECCIÓN DE HÁBITATS INVENTARIADOS
- SNUP-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS



- SNUP-6: PROTECCIÓN DE USOS AGRARIOS TRADICIONALES
- SNUP-8: PROTECCIÓN DE CAUCES.
- SNUP-9: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

2. SNUP PRESERVADO

- a. SNUP-7: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

Las superficies correspondientes para cada categoría de suelo no urbanizable de protección son las siguientes:

CATEGORIA DE SNUP	SUPERFICIE m ²
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

Respecto a las necesidades de vivienda en el municipio:

Según el último censo del año 2011 y la ficha municipal del Instituto de Estadística, en Buitrago del Lozoya hay 1.235 viviendas, de las cuales principales son 740 (59,92%), secundarias 380 (30,77) y vacías 115 (9,31%).

Según la Memoria se pretende satisfacer la demanda de primera residencia en el municipio y también responder a la potente demanda de segunda residencia. Teniendo en cuenta el censo de viviendas y los nuevos crecimientos, en la Memoria se calcula la capacidad residencial total (pág. 71) de la que se extraen las siguientes conclusiones:

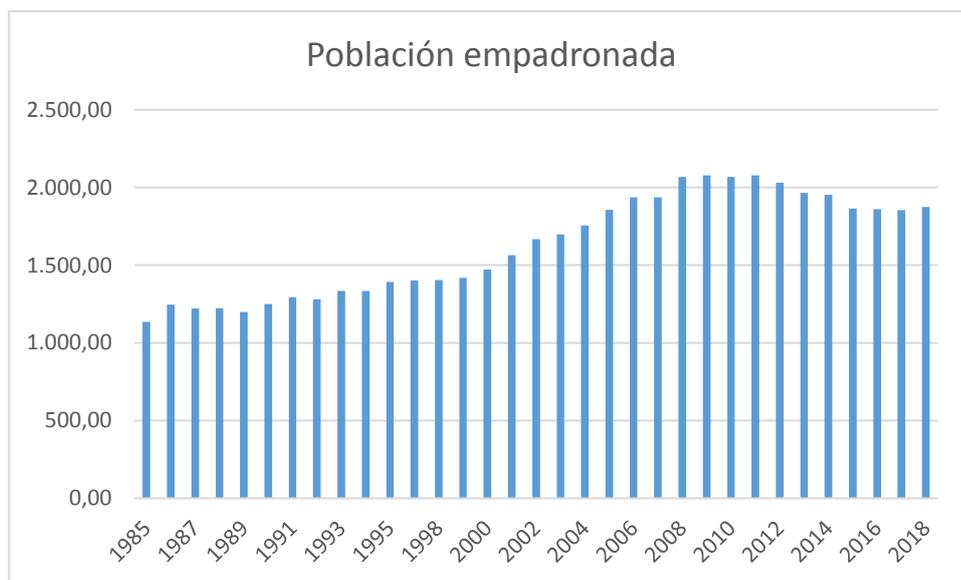
Se estima una previsión de población permanente teórica de 2.086 habitantes, frente a los 1.861 registrados en 2016. Ello justifica la capacidad del modelo para absorber un incremento de población permanente de un 12%; cifra razonable en términos de proyección para unos 20 años de vigencia del Plan General.



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.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que el cálculo de dotaciones y servicios ha de hacerse para el techo de población, esto es, 4.119 habitantes

Por otro lado, si bien el número de viviendas de los nuevos desarrollos no son excesivos, la evolución de población empadronada en Buitrago del Lozoya en los últimos años ha sido la siguiente:



(Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)

De la gráfica anterior se deduce un crecimiento de población hasta el 2011 y un decremento desde entonces hasta el año 2017, con un ligero repunte en 2018, año en el que se contabilizan 1.875 habitantes empadronados (14 más que en 2016), según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

1.8. Contenido del documento sobre el que se informa

- **Documentación Informativa. Junio de 2018**
 - Memoria Informativa.
 - Planos de Información
- **Documentación Ambiental:**
 - Documento inicial estratégico
- **Documentación Normativa. Junio de 2018**
 - Memoria de ordenación
 - Estudio de viabilidad
 - Normativa urbanística



- Normativa sobre patrimonio cultural
- Inventario de construcciones en suelo no urbanizable
- Planos
- **Anexos sectoriales y medioambientales. Junio de 2018**
 - Anexo 1: Estudio hidrológico
 - Anexo 2: Estudio acústico
 - Anexo 3: Estudio de paisaje
 - Anexo 4: Estudio sobre infraestructuras de saneamiento (Decreto 170/1998)
 - Anexo 5: Estudio sobre tratamiento de residuos
 - Anexo 6: Estudio de contaminación de suelos
 - Anexo 7: Estudio de contaminación atmosférica
 - Anexo 8: Estudio arqueológico

2. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO / INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente documento de alcance del estudio ambiental estratégico se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes y estará a lo que determine el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental.

2.1. Aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

2.1.1. Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado

En aplicación del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha sometido el Avance del Plan General de Buitrago del Lozoya a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas para que aporten sus sugerencias en relación a la amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del estudio ambiental estratégico.



Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado a los señalados en la siguiente relación:

- ADIF. Dirección de patrimonio y urbanismo.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación
- Dirección General de Administración Local
- Dirección General de Aviación Civil
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
- Dirección General de Urbanismo y Suelo
- Ecologistas en Acción
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España
- SEO (Sociedad Española de Ornitología)
- Servicio de Sanidad Ambiental. Dirección General de Salud Pública. Consejería de Sanidad
- Ayuntamiento de Garganta de los Montes
- Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya
- Ayuntamiento de Gascones
- Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias
- Ayuntamiento de Piñúecar-Gandullas
- Ayuntamiento de Puentes Viejas
- Ayuntamiento de La Serna del Monte
- Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya
- IBERDROLA, S.A.
- Instituto Geológico y Minero de España
- Asociación Herpetológica Española
- D.G. de Industria, Energía y Minas. Área de minas e instalaciones de seguridad
- D.G. de Política Energética y Minas. MIET



- Mancomunidad de Servicios del Valle Norte del Lozoya
- Área de Desarrollo Rural. D.G. de Agricultura y Ganadería
- Área de Ganadería. D.G. de Agricultura y Ganadería
- Área de Agricultura. D.G. de Agricultura y Ganadería
- Comisionado para cambio climático
- D.G. Urbanismo. Área de Valoraciones y Patrimonio

De manera simultánea se han solicitado los informes preceptivos:

Con fecha 30/07/2018 y número de registro 10/053776.8/18 se solicitó al Canal de Isabel II Gestión el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose informe el día 15 de febrero de 2019.

Con fecha 30/07/2018 y número de registro 10/053777.0/18 se solicitó al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 10/10/2018.

Con fecha 30/07/2018 y número de registro 10/053778.1/18 se solicitó al Servicio de Informes técnicos Medioambientales informe conforme a sus competencias, recibándose informe el día 28 de marzo de 2019.

Como respuesta se han recibido las siguientes sugerencias:

- División de Protección Civil, recibida el 9 de agosto de 2018.

Este organismo hace una serie de consideraciones en relación con el cumplimiento del Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 59/2017, de 6 de junio del Consejo de Gobierno, así como lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, aprobada por Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre.

- Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), recibida el 14 de septiembre de 2018.

Realiza una serie de indicaciones de carácter general como la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico. Para los nuevos desarrollos que se ubiquen en zona de policía de cauces se deberá, previamente a su autorización por dicho organismo, presentar un estudio hidrológico de los estados actual y proyectado para delimitar el dominio público hidráulico, así como un estudio de las zonas inundables por las avenidas previsibles de periodo de retorno de hasta 500 años. Se señala que la red de colectores deberá ser de tipo separativo siempre que sea posible.

- Red Eléctrica de España (REE), recibida el 19 de septiembre de 2018.

Este organismo pone de manifiesto la línea eléctrica de alta tensión que se ve afectada así como las condiciones a cumplir recogidas en la normativa sectorial.

- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 11 de octubre de 2018.



Este organismo señala una serie de requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales para la salud de la población, que es preciso integrar en la documentación del Avance.

- ADIF, recibida el 17 de octubre de 2018

Este organismo señala que no se observan afecciones a instalaciones, trazados ferroviarios o bienes inmuebles de carácter patrimonial.

- Consortio regional de Transportes, recibida el 24 de octubre de 2018

Este organismo hace una serie de recomendaciones en relación con el transporte público y la movilidad.

- Dirección General de Política Energética y Minas, recibida el 21 de octubre de 2018

Este organismo recoge de manera general la normativa sectorial energética aplicable. De manera particular, pone de manifiesto que puede producirse afección sobre la infraestructura Gasoducto Burgos – Madrid, competencia de la Administración General del Estado, por lo que señala una serie de condiciones al respecto.

- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 7 de noviembre de 2018.

Este organismo señala que el término municipal de Buitrago del Lozoya no se encuentra afectado por servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones recogidas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en relación con las construcciones, instalación o plantaciones que se eleven a una determinada altura sobre el terreno.

- Dirección General de Patrimonio Cultural, recibida el 26 de diciembre de 2018.

El informe de este organismo señala que el casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya está declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico por el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid y establece las consideraciones a incluir en los siguientes documentos y fases del Plan General.

En la siguiente fase de planeamiento urbanístico se incluirá un apartado en el cual se desarrolle la contestación a las sugerencias de las Administraciones Públicas y Público relacionados, y en el caso de no tenerlas en cuenta, una explicación que justifique su rechazo.

2.1.2. Criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables

El Plan General deberá fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del municipio de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

Por lo tanto, el estudio ambiental estratégico y el Estudio de viabilidad del Plan General deberán justificar la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano adoptado, conforme a los principios rectores y fines de la ordenación urbanística indicados en el artículo 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Asimismo, el texto refundido estatal de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) establece en su artículo 3 el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, donde se pone de manifiesto que los poderes públicos *promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

Y como criterio básico de utilización del suelo, las administraciones competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán *“atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

En ese sentido, la propuesta urbanística deberá ser coherente con los datos disponibles sobre las necesidades de vivienda y suelo industrial en el municipio y proyecciones justificadas sobre tales necesidades en un futuro.

2.1.3. Contenido del Estudio Ambiental Estratégico

El estudio ambiental estratégico deberá contener los aspectos relacionados en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y aquellos reclamados en el presente documento de alcance/informe previo de análisis ambiental. Entre otras cuestiones cabe mencionar que dicho estudio debe contener los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Deberá completarse y corregirse la propuesta de alternativas contempladas, teniendo en cuenta el apartado de conclusiones del presente documento de alcance. Deberá aportarse una descripción de la manera en que se realizó la evaluación de las mismas, justificar la motivación desde el punto de vista ambiental de la alternativa seleccionada y motivo del rechazo de las demás.

El Estudio Ambiental Estratégico que se elabore deberá dar cobertura a las propuestas que incluya el Plan General. Cada estudio realizado debe incluir conclusiones al respecto que deben trasladarse a las propuestas del plan, a la normativa urbanística que lo regule, al documento urbanístico y de manera expresa a las fichas de desarrollo de los ámbitos que se vean afectados.

Igualmente debe incluir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo y el programa de vigilancia.

Se deberá incluir una valoración exhaustiva de los impactos potenciales que conllevarían las modificaciones propuestas, en particular el impacto paisajístico en el entorno.



2.1.4. Fase de consultas

A fin de cumplir con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial del Plan General, acompañada del estudio ambiental estratégico, debe someterse a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas consultadas en la fase de Avance, y que figuran a continuación:

- ADIF. Dirección de patrimonio y urbanismo. (Caracola 7). Avenida Pio XII 110. 28036 Madrid.
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General de Agricultura y Ganadería. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. C/Gran Vía, 3 – 28013 Madrid.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Canal de Isabel II Gestión. C/ Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
- Consorcio Regional de Transportes de Madrid. Área de estudios y planificación. Plaza del Descubridor Diego de Ordás, 3 – 28003 Madrid
- Dirección General de Administración Local. C/ Alcalá Galiano, 4, 1ª planta. 28010 Madrid
- Dirección General de Aviación Civil. Paseo Castellana 67. 28046 Madrid
- Dirección General de Industria, Energía y Minas. Servicio Instalaciones Eléctricas. C/ Ramírez de Prado, 5 bis. 28045 Madrid
- Dirección General de Patrimonio Cultural. C/Arenal, 18 – 28013 Madrid.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación. División de Protección Civil. Consejería de Presidencia, Justicia y Portavocía del Gobierno. Pso. del Río, 1 Edificio 112 – 28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid
- Dirección General de Emergencias. Servicio de Prevención. Crta. de la Coruña, Km. 22, 28232 Las Rozas de Madrid
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras. C/ Orense, 60 – 28020 Madrid
- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Ministerio para la Transición Ecológica. Plaza San Juan de la Cruz 1 - 28003 Madrid.
- Dirección General de Urbanismo y Suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. C/ Alcalá, 16 - MADRID
- Ecologistas en Acción. C/ Marqués de Leganés, 12. 28004 MADRID
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. C/Josefa Valcárcel, nº 11 – 28027 Madrid
- Confederación Hidrográfica del Tago. Avenida de Portugal, 81. 28011 Madrid
- Red Eléctrica de España. Paseo del Conde de los Gaitanes, 177 – 28109 Alcobendas (Madrid)



- SEO (Sociedad Española de Ornitología). C/ Melquíades Biencinto, 34-1. 28053 Madrid
- Servicio de Sanidad Ambiental. Subdirección General de Sanidad Ambiental. Consejería de Sanidad. Ronda de Segovia, 52 – 28005 Madrid
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad. C/ Alcalá 16. 28014 Madrid
- Ayuntamiento de Garganta de los Montes. Plaza Pocillo 1. 28749 Garganta de los Montes (Madrid)
- Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya. Calle Carretas 34. 28739 Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago (Madrid)
- Ayuntamiento de Gascones. Plaza Constitución 1. 28737 Gascones (Madrid)
- Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Plaza Constitución 1. 28752 Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias (Madrid)
- Ayuntamiento de Piñuécar-Gandullas. Plaza Mayor 1. 28738 Piñuécar-Gandullas (Madrid)
- Ayuntamiento de Puentes Viejas. Plaza Constitución 1. 28195 Puentes Viejas (Madrid)
- Ayuntamiento de La Serna del Monte. Calle Carlos Ruiz 19. 28737 La Serna del Monte (Madrid)
- Ayuntamiento de Villavieja del Lozoya. Plaza Mayor 3. 28739 Villavieja del Lozoya (Madrid)
- IBERDROLA, S.A. Calle Tomás Redondo 1. 28033 Madrid
- Instituto Geológico y Minero de España. C/Ríos Rosas 23. 28003 Madrid.
- Asociación Herpetológica Española. Apartado de Correos 191. 28911 Leganés (Madrid)
- D.G. de Industria, Energía y Minas. Área de minas e instalaciones de seguridad. C/ Ramírez de Prado, 5 bis 2ª Planta
- Mancomunidad de Servicios del Valle Norte del Lozoya. Plaza Picasso 1. 28730 Buitrago del Lozoya (Madrid)
- Área de Desarrollo Rural. D.G. de Agricultura y Ganadería. C/ Alcalá 16, planta baja. 28014 Madrid
- Área de Ganadería. D.G. de Agricultura y Ganadería. C/ Gran Vía, 3, 5ª Planta. 28013 Madrid
- Área de Agricultura. D.G. de Agricultura y Ganadería. C/ Gran Vía, 3, 2ª planta. 28013 Madrid
- Dirección General de Urbanismo. Área de Valoraciones y Patrimonio. C/ Alcalá 16, 4ª planta. 28014 Madrid
- Dirección General de Política Energética y Minas. Ministerio para la Transición Ecológica. Paseo de la Castellana 160 - 28046 Madrid (Madrid)



Así como cualquier otra Administración o público interesado que el órgano promotor considere oportuno.

Tal periodo de consultas se practicará por el órgano promotor respecto del documento de aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concediendo al menos el plazo de cuarenta y cinco días que marca el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 diciembre. Las consultas deben realizarse sobre el documento de planeamiento completo, incluyendo el estudio ambiental estratégico. El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

A fin de que las Administraciones públicas y el público interesado puedan examinar y formular observaciones, el órgano promotor deberá facilitar una copia de la documentación, que podrá ser en formato electrónico, sin perjuicio de que el original esté disponible en el lugar de exhibición que se señalare en el anuncio de la información pública.

2.2. Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Ayuntamiento

El Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula el contenido mínimo que debe tener el estudio ambiental estratégico. Este es, por tanto, el marco para la revisión del documento de *Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya*, que ahora se presenta. La información aportada, si bien se ha considerado suficiente a efectos de la emisión del presente informe previo de análisis ambiental/documento de alcance, resulta incompleta en los siguientes aspectos:

- Todas las clases y categorías de suelo recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.

En este sentido cabe señalar que el plano de ordenación PO-01 está confuso, la mezcla de tramas de cuestiones muy distintas hace que, por ejemplo, haya terrenos sin clase de suelo como es la zona recreativa del CYII, o falta (o no se ve) las delimitaciones del límite del Plan de ordenación del embalse de Riosequillo en la parte oeste.

- En diversas partes del documento se hace alusión al Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien esta clase de suelo no está contemplada en la propuesta. (páginas 25 de la Normativa, 60 y 121 del DIE)
- En relación con el Catálogo de bienes y espacios protegidos, deberá completarse en el sentido siguiente:

Se deberá incluir la normativa vigente en relación a los espacios protegidos y se completarán las fichas de cada elemento especificando si se encuentra en el ámbito territorial de algún espacio protegido y en ese caso, incluir la normativa de aplicación.

Sería conveniente que dichos espacios (espacios naturales de protección municipal, parques regionales, espacios Red Natura, montes preservados, vías pecuarias...) se reflejaran en el plano de los bienes protegidos para poder tener en cuenta el ámbito territorial en el que se encuentra cada bien catalogado.

- En el apartado 2.6.3 del documento normativo denominado EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN, tendrá que



incluirse lo señalado en el art. 35 la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo señalado para travesías y tramos urbanos.

- Los cuadros de superficies, edificabilidades, número de viviendas de todos los ámbitos deberán ser coherentes, ya que se han detectado discrepancias de cifras. A modo de ejemplo:
 - o el sector S-4 (Telefónica) tiene asignada una superficie de 15,4 ha en la Memoria (pág. 39) distinta a la recogida en la ficha y los cuadros (16,13 ha)
 - o la alternativa 2 (la escogida) concluye con una superficie del término municipal (2.592,18 ha) distinta a la de las alternativas 0 y 1 (pág. 27 de la Memoria)
 - o la superficie de suelo urbano de la pág. 39 del DIE, no coincide con la de la pág. 71 de la Memoria.
- En lo referente a las denominaciones de los sectores, en la página 39 de la Memoria se hace referencia al Sector S-5 CAMPUS TECNOLÓGICO DE TELEFÓNICA. Se entiende que se refiere al Sector S-4.
- En relación con el inventario de edificaciones y construcciones en Suelo No Urbanizable recogidas en el volumen 3.5, deberán incluirse además las que hubiera en Suelo Urbanizable (sin desarrollar), indicando las afecciones que puedan estar produciendo, así como la existencia o no de las autorizaciones pertinentes, medidas correctoras y plazos en que éstas deben regularizar y solventar su situación, y, en su caso, medidas que se puedan adoptar para su erradicación en el futuro. Se atenderá especialmente a la ubicación de construcciones dentro de áreas inundables.

En particular, deberá hacerse hincapié en las condiciones de saneamiento y depuración de todas las edificaciones inventariadas.

Respecto a las edificaciones incluidas en la zona de transición del ámbito del PORN de la Sierra de Guadarrama, se tendrán en cuenta las condiciones al respecto recogidas en la normativa reguladora.

- El Ayuntamiento deberá justificar la sostenibilidad de la gestión de los servicios municipales. A modo de ejemplo, no se han incluido en el capítulo de gastos los derivados de la gestión y tratamiento de los residuos.
- La ordenación territorial deberá tener en cuenta las zonas incendiadas en el término municipal en los últimos 30 años a los efectos de la aplicación del artículo 50 de la Ley de Montes.
- Respecto al suelo no urbanizable de protección que establece la propuesta, hay que señalar:
 - o Las categorías de suelo no urbanizable de protección deberán tener coherencia en todos los documentos. En este sentido, en el documento inicial estratégico se incluye la categoría “P.O.R.N. de la Sierra de Guadarrama. (Orden 2173/2002)”, que no aparece en la Memoria ni en los planos de ordenación.
 - o El régimen de usos excepcionales en las distintas categorías de suelo no urbanizable de protección (11.3.3), las condiciones particulares (11.4) y la edificabilidad máxima asignada



- (11.5.3.4) recogidos en el documento de Normativa, deberán estar en coherencia con la normativa sectorial correspondiente.
- En particular, los usos y determinaciones asignados al suelo no urbanizable de protección dentro de la zona de transición del PORN de la Sierra del Guadarrama se ajustarán a lo que recoge el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, que lo aprueba.
 - Las denominaciones SNUP Protegido y SNUP Preservado pueden llevar a confusión, además de resultar redundantes con la clase de Suelo No Urbanizable de Protección, por lo que se recomienda su modificación.
 - Todas las categorías recogidas en la Memoria tendrán que reflejarse en los planos, con tramas o colores que no lleven a confusión.
- En el Estudio de tráfico y movilidad, deberá incluirse un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.
 - El Estudio de Contaminación de Suelos aportado se completará de acuerdo a lo informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos.
 - Deberán eliminarse las referencias en la documentación al Decreto 78/1999, de 27 de mayo, derogado por el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

2.3. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley de IPPC para proyectos y actividades

El Estudio Ambiental Estratégico deberá señalar los proyectos y actividades que, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberán ser sometidos a algunos de los procedimientos ambientales establecidos en la misma. Así mismo, el documento del Plan General a someter a Informe Definitivo de Análisis ambiental, deberá recoger en el apartado 3.4.6 de la Normativa Urbanística la aplicación de tales procedimientos de acuerdo con lo previsto en la citada ley, así como en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.4. Protección del medio natural

La propuesta de protección de suelo contenida en el Plan General, debe estar supeditada a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001 de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.4.1. Informe del gestor de espacios protegidos

Con fecha 28 de marzo de 2019 se recibe oficio de la Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles por el que remite sendos informes del Área de Flora y Fauna y Área de Conservación de Montes, informes que se adjuntan y deberán ser tenidos en cuenta en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.



A la vista de los citados informes se señala lo siguiente:

En relación con la protección de la flora y fauna

Se considera que los suelos no urbanizables han de ser objeto de una especial protección en el Plan General por sus significativos valores ambientales y por la presencia de diversos puntos con presencia de especies recogidas en las categorías más altas del Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto autonómico 18/1992, de 26 de marzo).

En este sentido, algunos aspectos a considerar son los siguientes:

- Las actividades deportivas en zonas naturales, que han de ser adecuadamente reguladas en el Plan General para evitar que se produzcan daños irreparables. Se considera necesario que se favorezca su desarrollo fuera de la época de cría (marzo a septiembre).
- La inclusión de elementos favorecedores e integradores para la fauna en los entornos urbanos y rurales como la inclusión de rampas de obra en abrevaderos y pasos canadienses, la instalación de cajas nido para los quirópteros, etc.
- Reconocer, desarrollar y potenciar los aspectos favorecedores del estrato arbustivo para la herpetofauna, la diversidad biológica y para el control de los procesos erosivos.
- El control de las emisiones lumínicas, la regulación de las emisiones sonoras.
- Evitar plantar especies alóctonas de carácter invasor, de acuerdo con lo expresado en el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Reflejar la necesidad de evaluación previa, por parte del órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, de las construcciones o actividades que se propongan en los suelos No Urbanizables (especialmente en las dotaciones o equipamientos ocio-recreativos, culturales y de educación medioambiental), ya que, de acuerdo con el artículo 14.2 de la Ley 2/91, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, algunas construcciones de este tipo pueden llegar a ser potencialmente negativas para las especies protegidas. El órgano gestor de los espacios protegidos estima conveniente un estudio en profundidad y con detalle a escala de proyecto de cada una de las actividades a realizar en los suelos No Urbanizables, especificando las posibles interacciones negativas con las especies protegidas y detallando las medidas que se proponen para eliminar o minimizar esas posibles afecciones negativas.

En relación con la afección a terrenos forestales

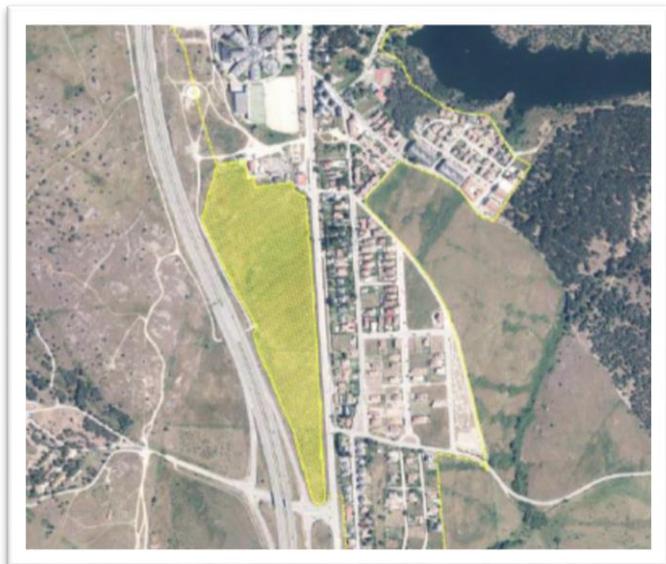
El criterio del gestor de espacios protegidos sobre terrenos actualmente forestales y regulados mediante varias figuras urbanísticas en el Avance se señala en el siguiente epígrafe del presente documento de alcance.



2.4.2. Referencia a ámbitos concretos del Plan General:

Sector S-1 (antiguo SAU-2 Miramontes de las NNSS-91)

Este sector, de 8,25 ha, se localiza 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-1991, que no se ha desarrollado.



Localización del sector S-1

Este sector 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.

Respecto a los informes ambientales emitidos en este sector, con fecha 12 de febrero de 2010 la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió Documento de referencia en relación con el alcance y contenido del Estudio de Incidencia Ambiental a adjuntar en el trámite de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, en el ámbito del denominado S.A.U. 2 "Miramontes" (expediente SIA 09/193, 10-CPU-00012.6/2009)

Posteriormente, con fecha 26/05/2011 se emitió Informe ambiental en relación con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya para implantación de dotaciones municipales en el ámbito del SAU-2 con ordenación pormenorizada (expediente SIA 10/059, 10-UB-00054.5/2010).

Los informes ambientales emitidos sobre este ámbito eran de carácter favorable con una serie de condiciones a cumplir en la tramitación del planeamiento de desarrollo.





Vista del sector S-1 desde la N-1

Hay que destacar que la ordenación pormenorizada del sector, cuyo uso global será “residencial mixto” (83 viviendas) se ve fuertemente condicionada por las zonas de servidumbre y protección de carreteras y por los elevados niveles acústicos, tal y como se ponía de manifiesto en el citado informe ambiental de 26 de mayo de 2011, en la propia Memoria del Avance del Plan General y en el Estudio Acústico presentado, que al respecto de este ámbito recoge lo siguiente:

En este puede estar justificado, y ser urbanísticamente viable un cambio de uso, por tener los suelos un cierto potencial terciario o industrial, por su accesibilidad y visibilidad desde la red arterial. En caso de cambio de uso hacia uno de mayor tolerancia como los señalados, los excesos actuales podrían reducirse automáticamente entre 10 – terciario – y 15 – industrial – dB(A)s. En todo caso se van a requerir medidas de atenuación del ruido procedente de la A-1, por lo que se deben considerar las alternativas para la introducción de barreras acústicas.

A este respecto, los objetivos de calidad acústica aplicables serán los recogidos en la Tabla A del Anexo II del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, disminuidos en 5 dB*, al considerarse un nuevo desarrollo.

La ficha del ámbito incluida en el documento normativo deberá recoger expresamente la realización de un estudio acústico detallado para la viabilidad de los usos propuestos. En cualquier caso, la alternativa propuesta debería valorar la asignación de otros usos diferentes al residencial, que sean compatibles con las afecciones puestas de manifiesto.

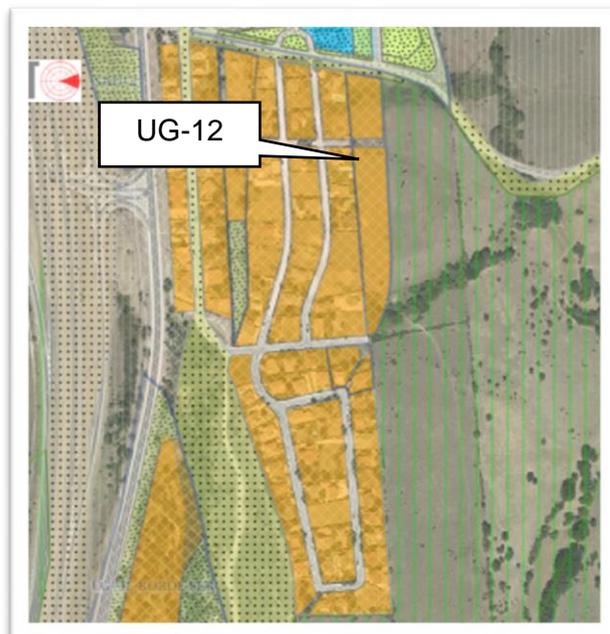
Sector S-2 (ampliación Las Roturas)

Este sector, de 5,63 ha, situado al este de Las Roturas y al sur del SAU-1 de las vigentes NNSS-91, está compuesto en una pequeña parte por la antigua UG-12 Las Roturas de las NNSS vigentes y por Suelo No Urbanizable de Protección (ganadería intensiva, dehesas y pastos mejorados). En este ámbito, de uso residencial unifamiliar, se contempla la construcción de 56 viviendas.

El sector se ve afectado por el cruce de un arroyo, una línea eléctrica de alta tensión y la zona de servidumbre y protección de la M-126, por lo que la ordenación pormenorizada del mismo se verá condicionada principalmente por estos aspectos, que deben valorarse específicamente, por tanto.



La ficha del ámbito incluida en el documento normativo deberá recoger expresamente la realización de un estudio acústico detallado para la viabilidad de los usos propuestos.



Localización del sector S-2 y clasificación del suelo



En relación con el cambio en la clasificación del suelo correspondiente con el sector S-2 y AA-8 (Antigua UG-15) el gestor de espacios protegidos no ve inconveniente, a condición de cumplir lo establecido por la ley en materia de compensaciones por cambio de uso del suelo (artículo 43 de la Ley 16/1995).

En este sentido, se deberá forestar una superficie de 116.000 m², es decir, del doble de la superficie forestal que pasa a clasificarse como urbanizable. El promotor deberá proponer preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie a forestal el uso agrario del recinto o parcela que comprenda la superficie a reforestar, presentando en el Área de



Política Agraria Común de la Dirección General de Agricultura solicitud de modificación del sistema de identificación geográfica de parcelas. Igualmente deberá presentar un documento o memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique al menos la zona para repoblar, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Se repoblará con especies arbóreas autóctonas principalmente encina, melojo y fresno en una superficie de 116.000 m² con una densidad no inferior a los 1.000 pies/ha. Las especies arbóreas introducidas serán de al menos 2 savias en envase forestal de mayor de 250 cc con tutor metálico y protector para protección contra roedores. En el caso de que la zona de plantación vaya a estar transitada o pastada por ganado, deberá quedar protegida mediante cerramiento perimetral con malla ganadera o bien mediante jaulones individuales formados por 2 piquetes metálicos y malla electro soldada de 2 metros de altura desde el suelo. En este caso la densidad de plantación se puede reducir a 400 pies/ha.
- La época en la que deberá realizarse la plantación será en otoño (en los meses de octubre o noviembre) o en primavera (en los meses de marzo o abril), procurando siempre que se realice en las condiciones climatológicas óptimas.
- Se realizarán riegos estivales de la plantación durante los 3 años siguientes a contar desde la finalización de la misma, dentro del periodo comprendido entre el 15 junio y el 15 de septiembre. El número de riegos anuales será de 4 el primer año y 3 los años siguientes.

Sector S-3 (industrial matadero. Parte del SAU-3 de las NNSS)

Este sector, de 3,09 ha, está configurado con terrenos municipales situados al sur del núcleo urbano, donde se ubica en la actualidad el Matadero de Buitrago parte del sector SAU-3 de las NNSS de 1991, de uso industrial. Todo el ámbito se encuentra incluido en el monte de utilidad pública nº 138 “Dehesa de Caramaría”.

Efectuada consulta a la Sede Electrónica del Catastro, la superficie construida (en dos plantas) es de 1.548 m² siendo el año de construcción 1.989.



Localización del sector propuesto S-3





Instalaciones del matadero



Aprovechamiento ganadero en el este del ámbito

En visita realizada se observa que las instalaciones del matadero están en situación de abandono, no existiendo actividad alguna. La parte que no está ocupada por el recinto del matadero tiene un aprovechamiento ganadero.

En este caso nos encontramos con la contradicción que supone que un monte catalogado de utilidad pública figure en el planeamiento urbanístico actualmente vigente como suelo apto para urbanizar con uso industrial.

En fecha 11 de marzo de 2008 fue emitido informe previo de análisis ambiental, en cumplimiento del artículo 21 e) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con el documento de Avance del Plan General del término municipal de Buitrago del Lozoya, cuyo sentido era desfavorable en lo que respecta al cambio de clasificación de suelo del sector.

Los servicios jurídicos de esta Consejería han emitido informe en dos ocasiones en relación con este ámbito, en fechas 30 de marzo de 2006 y 1 de abril de 2009, donde se señala que al no constar su



exclusión del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid, el monte denominado “Dehesa de Caramarí” tiene la condición de suelo no urbanizable de protección.

Con fecha 16 de junio de 2010, se recibió la denominada “Memoria Resumen para consultas previas del Plan Parcial del SAU-3, de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya”, remitida por el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, donde, al amparo de las vigentes Normas Subsidiarias, que clasifican como urbanizable parte de los terrenos de la “Dehesa de Caramarí” se pretende el desarrollo del sector. (Fecha de entrada: 16/06/2010; expediente SIA 10/116, 10-CPU-00010.2/2010). Con fecha 29 de junio de 2010, se consultó de nuevo a los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid a fin de determinar la conveniencia o no de iniciar el correspondiente procedimiento, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta.

A la vista de la documentación presentada en el Avance 2018, no hay constancia de que se haya iniciado un procedimiento de desafectación del MUP “Dehesa de Caramarí” correspondiente a los terrenos objeto de inclusión en el Sector 3. Si bien, la ficha del ámbito (documento de normativa) recoge lo siguiente:

Para la aprobación del Plan Especial será requisito previo la desafectación de los terrenos pertenecientes al Monte de Utilidad Pública “Dehesa de Caramarí”, y la formalización de su permuta por los terrenos del colindante “Pinar del Mesón”.

En este sentido, el gestor de espacios protegidos (epígrafe 2.4.1) señala que:

“no se podrá cambiar la clasificación de suelo con el fin de dotar al municipio de suelo industrial tal y como se plantea en la memoria sin la aprobación previa de una permuta a través del expediente correspondiente (desafectación de la parcela como monte de utilidad pública e inclusión de la nueva parcela en el MUP)”

Por consiguiente, y dado que el terreno es en la actualidad se trata de monte de utilidad pública, no se podrá cambiar la clasificación del suelo para el Sector S-3, con el fin de dotar al municipio de suelo industrial tal y como se plantea en la memoria, sin la aprobación previa de una permuta a través del expediente correspondiente (desafectación de la parcela como monte de utilidad pública e inclusión de la nueva parcela en el MUP).

A ese fin y siempre de conformidad con el informe del gestor de espacios protegidos, se definirá claramente la superficie indispensable objeto de permuta (de la documentación se deduce que son aproximadamente 25.000 m²). La superficie para la permutar deberá ser como mínimo el doble de la que se pretenda desafectar (50.000 m²). No se ve inconveniente a las dos opciones planteadas en el documento si bien, se considera más adecuada la localización en la zona norte, inmediatamente colindante con el propio matadero y el monte público nº138 en su dimensión actual, en la que se desarrolla una masa de pinar ya consolidada. Con esta parcela se cumpliría asimismo con lo referido en el art.43 de la Ley 16/1995 con respecto a la compensación por el cambio de uso del suelo.

Sector S-4 (Telefónica)

Este sector, de 16,13 ha, está situado al nordeste del municipio, en el paraje “El Bosque”, con frente a la M-137. Los terrenos pertenecen a una finca propiedad de la Compañía Telefónica de España SAU, ocupada en la actualidad por antenas e instalaciones de telecomunicaciones obsoletas y edificios auxiliares en desuso.

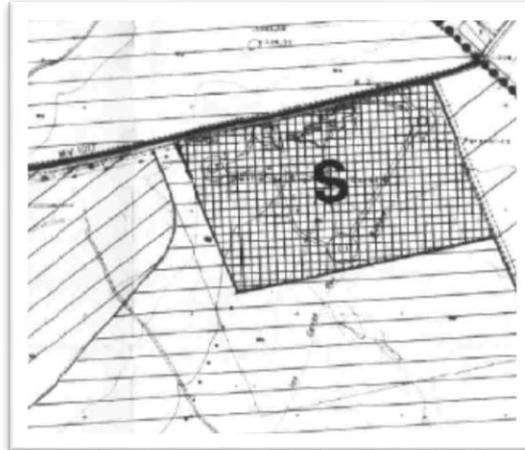


En la propuesta actual, el sector S-4 tiene asignada una edificabilidad de 47.785,89 m². Sin bien en la documentación no se aporta la superficie construida actual correspondiente a las instalaciones, efectuada consultada a la sede electrónica del catastro, la superficie construida es de 9.631 m².

Según el planeamiento vigente, estos suelos están calificados como sistema general EQUIPAMIENTOS ESPECIALES - ESTACIÓN DE SEGUIMIENTO, dentro del suelo no urbanizable de protección en las NNSS de 1991. Se pretende crear un campus formativo con un área de actividad productiva y tecnológica.



Localización del ámbito propuesto S-4



*Equipamiento especial – Estación de Seguimiento
(según el planeamiento vigente)*

Este centro de Centro de Comunicaciones por Satélite de Buitrago fue inaugurado el 13 de abril de 1970 y cerrado el 31 de diciembre de 2003 después de 33 años de actividad. Telefónica de España, antes y durante los años en que este centro funcionó, tenía delegadas competencias estatales, como las comunicaciones vía satélite.

Durante muchos años el Centro de Comunicaciones de Buitrago fue una vía de las comunicaciones telefónicas con países de otros continentes. Estos enlaces eran pocos y caros, lo que repercutía en el coste de las comunicaciones telefónicas internacionales que pagaban los usuarios. La digitalización de las comunicaciones telefónicas por satélite (sobre 1990) supuso una renovación, permitiendo al mismo tiempo mayor calidad y menor coste de cada uno de los enlaces. Por otro lado, la proliferación de la red internacional de cables submarinos de fibra óptica dejó para el satélite los países más aislados o que no tenían cable o que experimentaban un auge no previsto. Una vez que el Estado vendió su participación en Telefónica, esta compañía no consideró oportuno mantener el centro.





Vista de las instalaciones del S-4



Monte preservado colindante

(Fuente: fotos de la visita realizada)

En el Avance de 2005 estos suelos se incluían en una bolsa de suelo urbanizable no sectorizado SUE-N2. A tal efecto, en el informe previo de análisis ambiental de 11 de marzo de 2008 emitido por la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental se informó lo siguiente:

“Que el polígono denominado SUE-N2, clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, se encuentra según la cartografía de Hábitats de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ocupada por los hábitats 6310 "Dehesas perennifolias de Quercus sp." en un 100 % de su superficie, y por el 6220 "Zonas subestépicas de gramíneas, y anuales del Thero-Brachypodietea" en un 87,5 % de la misma. Dicho hábitat 6220 se encuentra clasificado como prioritario en el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. La zona se encuentra rodeada por ámbitos pertenecientes al Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, Montes Preservados y Montes de Utilidad Pública y constituye con ellos un conjunto de valor ecológico muy elevado y relevante desde el punto de vista faunístico.

Por lo tanto, teniendo en cuenta su desconexión con el núcleo urbano, su elevado valor ecológico y la presencia de hábitats relevantes, la zona ocupada por el polígono denominado SUE-N2 deberá ser clasificada como suelo no urbanizable de protección.”



Sobre los terrenos incluidos en el ámbito SUE-N2 del Avance, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya manifestó en sus alegaciones a la propuesta del informe previo *“que los hábitats naturales de dicho ámbito no incluyen la totalidad de los terrenos incluidos en el SUE-N2, quedando excluida la finca ocupada por las instalaciones propiedad de la Compañía Telefónica Nacional de España. En esta finca se plantea una actuación urbanística de tipo dotacional docente (Campus Corporativo de Telefónica), que excluye expresamente su destino a urbanización residencial, pero que precisa una clasificación como Suelo Urbanizable de uso dotacional o terciario, si bien con baja edificabilidad. Por consiguiente, la alegación solicita que dicha finca sea excluida del Suelo No Urbanizable de Protección”*.

En respuesta a la citada alegación, el informe previo de análisis ambiental de 2008 señalaba lo siguiente:

*Dado que en la documentación presentada en este Avance no existe referencia alguna a la actuación urbanística mencionada en la presente alegación, para la elaboración del informe definitivo de análisis ambiental la documentación a presentar deberá contener información suficiente respecto a la delimitación, justificación del uso y demás parámetros urbanísticos y ambientales del ámbito. **La propuesta deberá, en cualquier caso, ajustarse a las condiciones señaladas en el presente informe.***

Según la Memoria del Avance 2019, 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 instalaciones de telecomunicaciones ya obsoletas y un edificio de servicios complementarios, buscando generar una oferta de suelo para la localización de usos cualificados de actividad empresarial especializada en nuevas tecnologías en el centro comarcal de la Sierra Norte madrileña.

De acuerdo con el Avance, se busca que el Sector actúe como elemento dinamizador de la zona, aprovechando la preexistencia de instalaciones destinadas ya parcialmente a estos usos, y poner en valor el edificio existente, obra del arquitecto Julio Cano Lasso. Se excluyen del ámbito los terrenos de la finca afectados por hábitats de interés comunitario. El sector así delimitado mide unas 15,14 has de superficie.

El informe de 28 de marzo de 2019 del gestor de espacios protegidos informa desfavorablemente este sector (epígrafe 2.4.1) dejando abierta la posibilidad de modificar la clasificación del suelo únicamente situado colindante a la carretera donde ya existe alguna edificación.

En este sentido, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, mediante escritos recibidos el 24 y 25 de mayo, como respuesta al trámite de audiencia efectuado por esta Dirección General, realiza las siguientes alegaciones (transcritas en cursiva) respecto a lo recogido en el informe emitido por el Área de Conservación de Montes para el sector S-4 (Telefónica).

➤ **Respecto a la composición de la masa forestal:**

[...] Esta afirmación no es exacta, tal y como puede comprobarse en la imagen anterior. En ella puede apreciarse cómo los terrenos de monte preservado colindantes con el sector por el oeste presentan una densidad de arbolado mayor que la de la parcela objeto de clasificación. El arbolado resulta mucho más disperso en el interior de la parcela, con la excepción de una concentración en su parte central. Por su dimensión y características esta aglomeración puede ser integrada dentro del sistema de zonas verdes del sector; y a tal efecto el Plan General puede introducir determinaciones en tal sentido, vinculantes para la ordenación pormenorizada del ámbito.



➤ **Respecto a la afección a monte preservado, monte de utilidad pública y protección de incendios:**

[...] En primer lugar debe matizarse que se trata de un ámbito sobre el que ya existen una serie de construcciones e instalaciones desde hace más de 40 años. Por tanto, se plantea actuar sobre una pieza territorial ya transformada, que en su situación actual difiere totalmente del estado natural de las fincas de su entorno.

Por otra parte, debe señalarse también que la desconexión con la trama urbana y la existencia de dos montes colindantes no es motivo por sí misma para denegar una clasificación como suelo urbanizable. La propuesta sería admisible siempre que se cumplan las condiciones del Anexo 7 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), que regula precisamente este tipo de situaciones.

Pues bien, resulta perfectamente posible incorporar estas condiciones entre las determinaciones del Plan General, que serían vinculantes para el desarrollo del ámbito, garantizando así su cumplimiento. En concreto, la delimitación de una franja de protección de 30 metros de ancho en todo el perímetro, sería una previsión de ordenación susceptible de ser recogida en el Plan General a través del condicionado normativo para el desarrollo del sector, obligando a la ordenación pormenorizada a recoger estas franjas como espacio libre público de protección.

[...] No es exacta esta afirmación, toda vez que el sector dispone de un frente de 490 metros a la carretera M-137, a través de la cual se resolverán todas las necesidades de accesos, infraestructuras, etc.; sin necesidad de atravesar ni interferir con las masas forestales de los montes colindantes ni de reducir su fracción de cabida cubierta actual. El sector puede desarrollarse sin alterar nada del estado natural de los montes colindantes ni de su arbolado, además de poderse prever la ya mencionada franja de protección de 30 metros en el perímetro interior del sector.

Las alegaciones municipales concluyen lo siguiente:

Debe tenerse en cuenta que lo que el Plan General pretende es recoger una propuesta de Telefónica de España SAU para implantar un campus tecnológico y formativo, aprovechando las instalaciones existentes de su propiedad. Se trata de una actividad con un gran potencial de dinamización social y económica de la Sierra Norte, para la que es lógico exigir cuantas medidas se estimen convenientes para garantizar su adecuación ambiental, pero que no parece lógico descartar sin valorar las contrapartidas sociales.

Por todo ello, se propone solicitar a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid que dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Buitrago del Lozoya, se recojan las observaciones del informe del Área de Conservación de Montes como prescripciones para ser tenidas en cuenta a la hora de establecer las condiciones de desarrollo del ámbito, y no tanto como un categórico e incondicional pronunciamiento desfavorable en relación con la propuesta. En tal sentido, cabría recoger la previsión de la franja perimetral de protección de 30 metros de ancho, la obligación de reforestar una superficie igual al doble del terreno reclasificado. etc.



Alternativamente, en caso de no ser admisible el anterior planteamiento, se sugiere solicitar que el Documento de Alcance recoja la prescripción final del informe, que dice:

"Se podría considerar la posibilidad de modificar la clasificación del suelo únicamente situado en la banda colindante a la carretera donde ya existe alguna edificación."

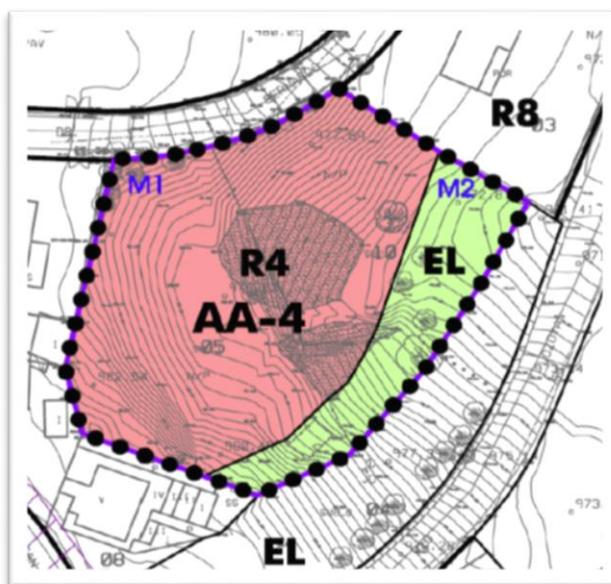
En este sentido, hay que señalar que la edificabilidad propuesta supera en 5 veces la superficie construida actual, distribuyéndose la misma según la ficha del sector en 50% a docencia e investigación, 15% a productivo tecnológico y 35% a terciario, por lo que la propuesta del Sector S-4 deberá ser revisada en coherencia con lo señalado por el gestor de espacios protegidos.

AA-4 (antigua UG-8 de las NNSS)

Ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Calle Doctor Bernardo Barrios. Corresponde con la UG-8 de las NNSS de 1991

La ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución se incluyó en la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Buitrago del Lozoya y en el informe ambiental emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de 19 de noviembre de 2015 se recogían una serie de condiciones para su desarrollo.

Se estima que la edificabilidad fijada por las NNSS para esta unidad de gestión es de 2.312,52 m²c. En la ficha del ámbito la nueva edificabilidad es de 2.386,61 m²c, por lo que el aumento de edificabilidad se estima poco significativo.



Localización del ámbito y ordenación pormenorizada propuesta

La ficha de este ámbito deberá tener en cuenta las condiciones establecidas para el ámbito por el citado informe ambiental.



AA-8 (antigua UG-15)

Este ámbito, de 3,84 ha, está 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 1991.

La AA-8 está conformada por la UG-15 Borde Sur (suelo urbano) junto con una parte de suelo no urbanizable de protección. En la parte sur se localiza el centro de incendios forestales de Buitrago y los dos tercios norte están ocupados por pinar y vegetación de ribera.

El Avance clasifica directamente este ámbito como suelo urbano no consolidado.



Localización del ámbito AA-8



Planeamiento vigente



Vista del ámbito



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0981583798552660503907

Como puede apreciarse en las fotos, la parte norte del ámbito AA-8, a partir del centro de incendios forestales de Buitrago, no tiene las características de suelo urbano, tal como se definen en la Ley del Suelo.

La ordenación pormenorizada se ve afectada principalmente por la vía pecuaria con la que limita al este, el arroyo temporal que discurre en dirección sur-norte, la servidumbre y zona de protección de carreteras, y vegetación existente.

Para este sector se recomienda que la zona de vegetación más densa coincidente con el arroyo se califique como zona verde. En cualquier caso, será de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en los términos que se recogen en el epígrafe 2.8 del presente informe. Esta condición deberá recogerse expresamente en la ficha correspondiente de la normativa urbanística.

Parcela 34 de la urbanización “Pinar de Buitrago”

Si bien en la Memoria del Avance (página 36) las actuaciones al respecto son: “reclasificar la parcela incluyéndola en la delimitación de Suelo Urbano y calificándola como uso residencial (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”, en los planos de ordenación no se incluye en suelo urbano.

Hay que señalar que la citada parcela se incluyó en la Modificación Puntual nº 6 de las NNSS de Buitrago del Lozoya y que en el informe ambiental emitido por la Dirección General de Medio Ambiental de 19 de noviembre de 2015 y que fue informada desfavorablemente.

En el epígrafe 3.1 *Protección del medio natural* del citado informe se decía lo siguiente:

[...] del análisis realizado en relación con los diferentes regímenes de protección del medio natural, derivados de la normativa vigente, se desprende la incompatibilidad de la actuación nº 29 (parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago"), dado que se emplaza dentro de la Zona de Conservación: A mejorar, del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, donde se prohíbe cualquier actuación que impida la regeneración natural de la cubierta vegetal; no encontrándose, la construcción residencial, dentro de los usos y actuaciones permitidos.

Posteriormente el Servicio de Informes Técnicos Medioambientales remite informe de fecha 13 de febrero de 2015 en el mismo sentido (contestación a las alegaciones del Ayuntamiento a la propuesta de resolución de informe de análisis ambiental).

En conclusión, deberá excluirse la citada actuación nº 29 correspondiente a la parcela 34 de la Urbanización "El Pinar de Buitrago" de la presente Modificación Puntual.

Respecto a las alegaciones municipales a la propuesta de resolución, en el apartado 1.4.1 *Alegaciones* se recoge:

El Ayuntamiento hace una alegación referente a la actuación nº 29 de la Modificación Puntual (parcela 34 de la Urbanización “El Pinar de Buitrago”) estimando que existe un error en la zonificación del Decreto 119/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, en el que la parcela en cuestión queda incluida en Zonas de Conservación: a mejorar. En concreto, indican que en el Decreto 20/1994, de 24 de



febrero por el que se aprueba el Plan de Ordenación del embalse de Puentes Viejas, la parcela en cuestión quedaba incluida en Zonas Urbanas, y que en la revisión del 2002 dicha parcela debería haberse incluido dentro de Zonas a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico y no en Zonas de Conservación: a mejorar.

Respuesta: a la vista de la contestación del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales al escrito de alegaciones municipal, se señala lo siguiente:

- *La parcela 34 de la Urbanización “El Pinar de Buitrago” está incluida en Zonas de Conservación: a mejorar según los Planos incluidos en la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, aprobada por el Decreto 119/2002, de 5 de julio, vigente en la actualidad y por el que queda derogado el Decreto 20/1994, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas.*
- *No obstante, se comprueba igualmente que en los Planos del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, aprobado por el Decreto 20/1994, de 24 de febrero (derogado en la actualidad), la parcela que nos ocupa quedaba incluida en Zonas de Uso Agropecuario Tradicional y no en Zonas Urbanas tal y como el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya expone en sus alegaciones.*

Por tanto, se considera que no existe error alguno o discrepancia en cuanto a la zonificación por la que queda afectada la parcela 34 de la Urbanización “El Pinar de Buitrago”, quedando incluida dentro de Zona de Conservación: a mejorar según lo indicado en la cartografía de la Revisión del plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas aprobada por el Decreto 119/2002, de 5 de julio.

En conclusión, se desestima la alegación.

No obstante, en relación con la situación urbanística de la mencionada parcela y otras de la misma urbanización “Pinar de Buitrago”, con fecha 3 de octubre de 2018, el Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya remitió un escrito a la Dirección General de Urbanismo y Suelo en el cual pone de manifiesto que sus servicios técnicos han detectado, a instancia de un particular, lo que en su opinión es un error en el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas.

La Dirección General de Urbanismo ha emitido informe técnico al respecto, con fecha 24 de junio de 2019, en el que se concluye lo siguiente:

1. *Las NNSS de 1991 clasifican como suelo urbano el ámbito de la urbanización “Pinar de Buitrago” tal como queda recogido en el Plano P.2 Gestión del Suelo Urbano (Escala 1:2.000).*

El ámbito reflejado en el Plano P.1 Clasificación del suelo en el término municipal (NNSS 1991) (Escala 1:10.000) no sirve de referencia, ya que resulta demasiado confuso e impreciso.

2. *El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas de 2002 utilizó como base el Plano P.1 Clasificación del suelo en el término municipal (NNSS 1991) (Escala 1:10.000), en lugar del Plano P.2 Gestión del Suelo Urbano (Escala 1:2.000), lo que le condujo a una zonificación errónea.*
3. *La omisión en dicho Plano P.2 de la parcela ubicada en el vértice noreste del Proyecto de Urbanización 1983 parece obedecer a una errónea toma de datos en la fase de información de*



la redacción de las NNSS 1991, al haber plasmado una errónea delimitación del suelo urbano de las NNSS 1976 en su Plano D.1 Diagnóstico del Medio Físico. Unidades Ambientales (Escala 1:10.000).

La subsanación de este error material de carácter gráfico requeriría, en su caso, la tramitación de un expediente urbanístico específico, promovido por el Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya, justificando suficientemente la existencia de dicho error y acreditando documentalmente todos los aspectos necesarios.

Teniendo en cuenta los extremos hasta aquí señalados y la Disposición Transitoria del Decreto 119/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas se estará a lo que, durante la tramitación del expediente del Plan General, determine el órgano gestor de los espacios protegidos.

2.5. Condiciones para la Ordenación General

De la consideración de las prescripciones contenidas en este documento de alcance/informe de previo de análisis ambiental, se derivan condiciones que deben ser incorporadas al documento de planeamiento que vaya a ser objeto de aprobación inicial:

- Sin perjuicio de las competencias del órgano urbanístico, se deberá revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo, dado que en la propuesta del Avance se detectan algunas situaciones aparentemente poco justificadas, anteriormente descritas.
- No podrán ser clasificados como Suelo Urbano aquellos ámbitos que no hayan alcanzado las determinaciones necesarias para ser considerados como tal según la legislación vigente.

2.6. Condiciones para la Ordenación Pormenorizada

Sin entrar a valorar la estrategia de ordenación planteada en este Avance, el trazado definitivo debe evitar desmontes y taludes que afecten de forma sustancial al relieve, especialmente en las zonas de ladera, donde la inestabilidad y los riesgos de deslizamientos son altos. Para ello, el diseño urbano de los nuevos desarrollos debe garantizar la perfecta adecuación del trazado viario a la topografía, sin alterar el horizonte superficial existente.

Y como norma general:

- Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General para los nuevos sectores, ajustarán su trazado al terreno, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Las alturas de la edificación se limitarán, siguiendo criterios de conveniencia paisajística.
- El planeamiento parcial que desarrolle los ámbitos de actividades económicas, estudiará el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte del mismo.



2.7. Condiciones para las Infraestructuras

2.7.1. Infraestructuras eléctricas

El informe de Red Eléctrica de España pone de manifiesto que la siguiente línea podría verse afectada:

- Línea aérea de transporte de energía eléctrica a 400 kv, Mudarra-San Sebastián de los Reyes

Por tanto, deberá tenerse en cuenta estas instalaciones considerando que, cualquier afección sobre las líneas y sus instalaciones, deberá cumplir las condiciones establecidas en los Reglamentos que resulten de aplicación, así como con lo contenido en los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

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

La citada franja tiene una anchura de aproximadamente entre 25 y 30 m a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. No obstante, les rogamos que para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, nos soliciten la zona de influencia entre los apoyos afectados aportándonos información suficiente (documentos y planos geo-referenciados) para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

El informe de la Dirección General de Política Energética y Minas señala, además de la normativa sectorial del Sector eléctrico, lo siguiente:

- Es necesario poner de manifiesto que en el punto “3.5.3.5 AFECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN” de la documentación se indica: “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”. A este respecto, se informa que en la actualidad se encuentra en vigor el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. El reglamento mencionado está derogado y, únicamente, es de aplicación para infraestructuras construidas con anterioridad a la entrada en vigor del reglamento vigente. Por esta razón, se propone la revisión de dicho artículo de acuerdo a la normativa que resulta de aplicación.
- En el punto “6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS, RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA” cabe indicar que no se considera adecuado citar distancias mínimas, ni criterios de diseño, ni limitaciones de servidumbres, puesto que estas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa en vigor. Se considera, por tanto, que el diseño de redes de distribución no entra dentro de las competencias municipales y, puesto que éstas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa sectorial en vigor, se propone la modificación de dicho artículo.



Por último, respecto a la normativa autonómica y de manera general, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

El Plan General definirá los pasillos eléctricos para líneas de alta tensión dentro del suelo destinado a redes públicas. La normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos.

En caso de no quedar expresamente definidos los pasillos eléctricos en el Plan General, se establecerá de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas, como circunstancia que debe ser recogida expresamente en las fichas urbanísticas donde se fijan las condiciones para la redacción de los Planes de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

2.7.2. Infraestructuras viarias

Sin perjuicio de lo que señalen en fases posteriores la Demarcación de Carreteras del Estado y la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones de carácter general:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya, deberá respetar la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Deberá respetarse la zona de dominio público y la zona de protección de todas las carreteras de competencia autonómica en todo el municipio.

La zona de dominio público de las carreteras es la establecida en el Art.30 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y disposiciones concordantes, esto es, los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas y autovías, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de protección de las carreteras es la establecida en el Art.31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, esto es, a ambos márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de una anchura de cincuenta (50) metros en autopistas y autovías, veinticinco (25) metros en las carreteras integradas en la Red Principal, y de quince (15) metros en el resto de las carreteras de la Comunidad de Madrid, medidos desde la arista exterior de la explanación.

A estos efectos, se define como arista exterior de la explanación la intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural.



- El Plan General deberá calificar la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid como red supramunicipal de infraestructura viaria de comunicaciones. Se deberá calificar así la plataforma de la carretera más la zona correspondiente al dominio público, tanto actual como previsto.
- No deberá disponerse suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica.
- En las zonas calificadas como “espacios de transición” y que se correspondan con las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid se deberá aplicar lo dispuesto en la legislación vigente, ésta es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, y la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

Así, en el artículo 82 del Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid se establece que:

“En esta zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad (artículo 31.2 de la LC).”

Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Transportes, se permitirá la ejecución de obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes. Asimismo se podrán efectuar, previa autorización de la Consejería de Transportes, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y el ornato del inmueble, que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera (artículo 31.3 de la LC).”

- El documento del Plan General que se remita en fases posteriores deberá contener planos específicos de carreteras en los que se deberán reflejar a una escala adecuada y debidamente acotadas las actuaciones previstas, las franjas de terreno correspondientes al dominio público de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid y a su zona de protección. En estos planos deberán superponerse la calificación con las zonas de dominio público de la carretera. Se recuerda que las mediciones se realizan a partir de la arista exterior de la explanación.

Esta información deberá recogerse en las correspondientes fichas urbanísticas, que remitirán a la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

- El Plan General deberá prever el horizonte temporal de entrada en servicio de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo. En función de éstos, también deberá fijar los horizontes temporales de ejecución de las cargas urbanísticas descritas en el punto anterior.

En cualquier caso, la concesión de licencias de primera ocupación y/o licencias de actividad en las unidades de ejecución y sectores de desarrollo estará condicionada a la entrada en servicio de las actuaciones descritas en el punto anterior.



- La propuesta de nuevos accesos y/o adecuación de los accesos existentes a la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid, requerirá informe de viabilidad previo de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de la Dirección General de Carreteras, debiendo quedar garantizado el mantenimiento de las características funcionales de la vía, en condiciones de seguridad, y siempre de conformidad con la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación.
- El planeamiento general deberá evaluar y adecuar, cuando sea necesario como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los accesos existentes del viario municipal a la red de carreteras autonómica, debiendo servir éstos, en la medida de lo posible, como vías de acceso a los nuevos sectores de desarrollo.

Para aquellas conexiones en tramos urbanos, se deberá verificar el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36 de la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

- Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico general a adoptar medidas preventivas y correctoras.
- Con carácter general, se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

2.7.3. Infraestructuras de telefonía

En relación con la instalación de antenas de telefonía móvil, el texto urbanístico incorporará que los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudien su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello los proyectos incorporarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, el texto urbanístico indicará en qué en las zonas de alta fragilidad del paisaje, no podrá autorizarse este tipo de instalaciones.

2.7.4. Infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas

Para la redacción de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación en que se fijen los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras oleohidráulicas y gasísticas.

Por otro lado, según el informe de la Dirección General de Política Energética y Minas, por el término municipal de Buitrago del Lozoya discurre en la actualidad la siguiente infraestructura gasista, competencia de la Administración General del Estado:



- Gasoducto Burgos – Madrid, propiedad de ENAGAS TRANSPORTE S.A.U.

En consecuencia, teniendo en cuenta la existencia de la infraestructura gasista citada en el ámbito del referido Plan, debería incluirse dentro del marco legal aplicable, la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo, entre las que cabe destacar:

1. El artículo 2 de la Ley del Sector de Hidrocarburos, establece que las actividades destinadas al suministro de productos petrolíferos y de gas por canalización a los consumidores demandantes dentro del territorio nacional tendrán la consideración de actividades de interés económico general.

2. Si se produjeran afecciones en instalaciones gasistas o petrolíferas, competencia de la Administración General del Estado, éstas deberán estar sujetas a la normativa sectorial sobre coordinación con planes urbanísticos y de infraestructuras viarias, en especial a lo dispuesto en el artículo 5 de la citada Ley:

“La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes. La planificación de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación de dichas instalaciones en instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior, o cuando razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de productos petrolíferos o gas natural aconsejen el establecimiento de las mismas, y siempre que en virtud de lo establecido en otras Leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación del territorio que resulte aplicable”.

Es necesario destacar, que la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas en el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.

2.7.5. Infraestructuras aeronáuticas

La Dirección General de Aviación Civil señala en su informe que el término municipal de Buitrago del Lozoya no se encuentra afectado por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas establecidas mediante Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (BOE nº164, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidas por Orden FOM/231/2011, de 13 de febrero.

Con lo independenciamiento de lo anterior, se recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores



- incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

2.8. Condiciones para las Zonas Verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- La Normativa limitará expresamente la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

2.9. Protección de las Vías Pecuarias

Sin perjuicio de lo que señale el Área de Vías Pecuarias, eentre las consideraciones de carácter general, se destaca que desde un punto urbanístico las vías pecuarias serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuarias. Este uso se ajusta a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Dado que la Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formará parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. Estas se grafiarán en los planos de manera clara y concisa.

2.10. Protección contra incendios

A la vista del informe de la División de Protección Civil, en relación con el riesgo por incendio forestal, en la documentación del PGOU deberá quedar claro e incluirse las siguientes consideraciones:



- Recordar la necesidad de cumplir las medidas preventivas contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio del Consejo de Gobierno, así como lo establecido en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, siendo la actual en vigor aprobada por el Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, (BOE Núm. 293, de sábado 7 de diciembre de 2013).
- Recordar, que según la normativa anteriormente mencionada, ante la presencia de núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings, etc..., así como edificaciones e instalaciones aisladas radicados en zona forestal, lindando con ella o en una franja de 400 metros de ancho que circunde el terreno forestal, es decir, la presencia de zonas de interfaz urbano-forestal que pueden suponer un incremento del riesgo por incendios forestales, se deberán poner en marcha medidas de autoprotección (elaboración del correspondiente Plan de Autoprotección ante incendios forestales).
- Igualmente, cuando una empresa o actividad ubicada en zona forestal o en las proximidades de la misma, se encuentre sujeta al Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección, deberán elaborar un Plan de Autoprotección conforme dicha normativa, sin perjuicio de incorporar los extremos necesarios indicados en el INFOMA que le permitan cumplir con las funciones en materia de prevención de incendios forestales.

2.11. Protección del patrimonio cultural

A la vista del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid se señala lo siguiente:

El casco antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya está declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico por el Decreto 36/1993, de 11 de marzo, de la Comunidad de Madrid.

El Plan General deberá plantear una normativa específica sobre este ámbito con la finalidad de dar respuesta a lo establecido en el artículo 26 de la Ley 3/2013 de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, además de actualizar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 de la misma ley.

En el decreto de declaración del conjunto histórico "Casco Antiguo de la Villa de Buitrago del Lozoya", se establece que la delimitación engloba el área ocupada por la Villa y su recinto fortificado, así como los elementos inmediatos situados extramuros, tales como el puente medieval, las edificaciones adosadas a las murallas y los espacios públicos en contacto directo con éstas, que se consideran como partes sustanciales al conjunto principal.

El Plan General deberá responder a lo establecido en la declaración del Conjunto Histórico. Para ello la documentación que incluya deberá ser equivalente a la definición de un plan especial, a los efectos del artículo 26 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Este mismo artículo establece que deberá contener la siguiente documentación:

- 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.

En el informe aportado por la citada Dirección General de Patrimonio Cultural se recogen pormenorizadamente las consideraciones a tener en cuenta en los siguientes documentos y fases del Plan General en relación con:

- El Catálogo de Protección y normativa desarrollo

En este apartado se señalan una serie de cuestiones de carácter general y otras relacionadas con el contenido documental del Catálogo y con las fichas individualizadas de los elementos.

- La Ordenanza R1, Ordenanza MO y planos de ordenación

En este apartado se considera que el grado de definición que se plantea en la Ordenanza R1 (Conjunto histórico) no da una respuesta suficiente para la consecución de los objetivos marcados en la memoria de ordenación.

Para poder valorar si las determinaciones que afectan al conjunto histórico son suficientes y adecuadas, se deberá aportar, preferiblemente en un documento diferenciado y claro dentro de la documentación del Plan General, con la estructura y formato que corresponda, la siguiente documentación relativa al ámbito del conjunto histórico y de su entorno:

- Memoria y planos de información:
 - Antecedentes históricos. Cartografía histórica. Documentación. Evolución histórica
 - Estudio tipológico del tejido urbano. Análisis de manzanas
 - Estudio tipológico de la edificación
 - Estado de la edificación: antigüedad, grado de conservación, ocupación, usos
 - Descripción de espacios públicos, servicios urbanos y vegetación existente
 - Estudio de movilidad
 - Infraestructuras y servicios urbanos existentes
 - Viario, espacios públicos y vegetación
 - Planos de edificación: datación, estado de conservación, grado de ocupación, usos, tipologías, intensidad de edificación y alturas
 - Suelo vacante
 - Edificaciones fuera de ordenación
 - Análisis de la normativa vigente en lo relativo a la protección del patrimonio: normas de protección, catálogo, clasificación del suelo, afecciones arqueológicas y comparativa con lo propuesto
- Memoria de ordenación urbanística para la protección del patrimonio:



- Definición del modelo de intervención en el patrimonio: objetivos de la ordenación, régimen de las intervenciones; evaluación del impacto de las intervenciones. Criterios rectores en relación con la estructura viaria, parcelaria, edificaciones y protección
- Tratamiento de las murallas y de los espacios libres adyacentes, protección de vistas.
- Afecciones sectoriales y tratamiento del paisaje
- Obras para la intervención en el conjunto histórico
 - Tipificación de las obras en la edificación
 - Obras en edificios existentes: obras de restauración, rehabilitación, reestructuración interior, ampliación en edificios catalogados, conservación y pequeña reparación, consolidación, adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores, adecuación de fachada de planta baja, acondicionamiento o rehabilitación de pisos y locales; obras de reforma interior, obras de modernización de instalaciones
 - Actuaciones de nueva edificación: derribo, sustitución, desmontado, nueva edificación
 - Actuaciones complementarias: obras de apeo, apuntalamiento, vallado de obras, publicidad, construcciones auxiliares de obra
 - Elementos sobre los edificios: publicidad en planta baja, plantas de piso, coronaciones de edificios, medianerías y cerramientos laterales, instalaciones urbanas, instalaciones visibles desde el espacio público
- Protección de los bienes catalogados
 - Protección de las edificaciones catalogadas: patrimonio catalogado, elementos característicos, régimen de obras, protección urbanística, efectos de la inclusión en el catálogo, deber de conservación y protección, ruina de inmuebles catalogados, ruina inminente de inmuebles catalogados.
 - Protección del patrimonio arqueológico
- Mantenimiento de la estructura e imagen urbanas:
 - Protección de la estructura urbana: protección del trazado; protección de la estructura parcelaria; alteraciones parcelarias y rasantes que se contemplen; protección de la escena urbana; protección de alineaciones y rasantes; conservación y tratamiento de los espacios libres público y privados, arbolado y vegetación; cerramiento de solares; publicidad.
 - Descripción de la ordenación: parámetros y condiciones urbanísticas, delimitaciones, usos admisibles, edificabilidades, red viaria, movilidad y plazas de aparcamiento, infraestructuras y servicios urbanos, condiciones para la intervención, etc.
 - Condiciones estéticas y compositivas.
 - Condiciones de ocupación de la edificación en la parcela: fondo, altura, edificabilidad y vuelos.
 - Diseño de viario: clasificación del viario, tráfico rodado, condiciones de urbanización del viario, pavimentación, aparcamiento
 - Conservación y rehabilitación: conservación periódica de fachadas; eliminación y atenuación de desajustes formales; intervenciones de desmontaje y reconstrucción; tratamiento de lant



bajas; materiales y acabados; composición y tratamiento de cubiertas; construcciones sobre cubiertas; instalaciones en cubiertas

- Situación de fuera de ordenación
- Planos de ordenación:
 - Delimitación del ámbito y del entorno de protección
 - Zonas de ordenanza y edificios singulares
 - Catálogo
 - Viario y espacios singulares. Comunicación, equipamientos y tratamiento de espacios libres
 - Infraestructuras y servicios urbanos
 - Ordenación detallada: calificación, gestión, alineaciones, rasantes, redes locales, tráfico y movilidad. Estudio de alzados
- Ejecución, gestión, seguimiento y control
 - En relación con el PORN de la Sierra de Guadarrama

El término municipal se encuentra incluido en la delimitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama (Decreto 96/2009, de 18 de noviembre), quedando afectado por la denominada Zona de Transición.

En el documento del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama se incluyen algunas condiciones y aspectos relacionados con la protección del patrimonio cultural en diferentes apartados como el 4.2 "Sobre los recursos histórico-artísticos y culturales" y el 4.3 "Sobre los recursos paisajísticos", el apartado 5.1.2. Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición de la Parte I de Régimen General, o los apartados A2.2.6 sobre "Recursos histórico-artísticos y culturales", A2.2.7 "Recursos Paisajísticos" y A2.5 "Para el urbanismo" de la Parte III.

Estas condiciones afectan al patrimonio cultural del municipio, por lo que deberán ser reflejadas donde y como corresponda dentro la documentación del Plan General.

2.12. Protección frente a la contaminación atmosférica. Estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático

Una de las repercusiones ambientales más significativas dentro de un plan general son las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) derivadas de sus determinaciones. En particular, esta circunstancia se da habitualmente en una buena parte de los planes de ordenación urbanística municipal que se formulan, dada la trascendencia que tienen al respecto la clasificación y la calificación urbanísticas del suelo establecidas por estos planes.

Consecuentemente, es necesario que la evaluación ambiental de los planes de ordenación urbanística municipal identifique aquellas determinaciones susceptibles de generar emisiones de CO₂ y efectúe un análisis cuantitativo suficientemente cuidadoso, tanto en la fase inicial de la redacción, en el marco de la evaluación de alternativas de los avances de planeamiento, como en el momento de completar la formulación de los planes. En función de estos análisis se tiene que poder valorar la idoneidad de las propuestas de los planes en cuanto a su incidencia sobre la mitigación del cambio climático.



Para la valoración de la situación preoperacional de la calidad del aire, en el documento aportado denominado *Anexo 7. Informe sobre contaminación atmosférica*, no se aportan datos de estaciones de control.

Para el cálculo de emisiones, se ha utilizado la metodología Corinair y se han tenido en cuenta las generadas por la edificación residencial y las debidas al tráfico rodado por los vehículos del municipio.

Según las conclusiones del Estudio aportado, las emisiones de contaminantes a la atmósfera debidas al tráfico rodado que se han estimado para estos desarrollos resultan despreciables en términos de las producidas en la actualidad.

Por otra parte, en el escenario postoperacional, el incremento de las emisiones de origen doméstico y tráfico rodado interior fruto del desarrollo del Plan General respecto a las emisiones actuales supondría un incremento en torno al 100 %.

Dadas las características del municipio, pero sobre todo de la existencia de la autovía A-1, no se considera significativo el incremento de las emisiones por el tráfico rodado interno con respecto a la situación preoperacional. No obstante, al no evaluarse la contaminación del tráfico rodado procedente de la A-1, se desconoce la situación real actual.

Analizado el documento denominado “Memoria de Cambio Climático” aportado, para poder informar respecto al cumplimiento de los requisitos requeridos por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en materia de contaminación atmosférica, el Documento del Plan General que vaya a ser objeto del Informe Definitivo de Análisis Ambiental deberá elaborar un estudio de las afecciones del planeamiento urbanístico sobre el cambio climático con las siguientes consideraciones:

1. Afecciones de los usos del suelo sobre el cambio climático, para ello se aportará:
 - Superficies ocupadas por cada uso: Residencial (multifamiliar, unifamiliar), Industrial (tipología industrial prevista), Zonas verdes (distinción de zonas verdes amplias y pequeños parques urbanos), Viario (urbano e interurbano).
 - Superficie ocupada por Espacios naturales protegidos, Humedales y Riberas.
 - Distribución de cada tipo de uso en el planeamiento (ordenación urbanística).
 - Todos los datos aportados deberán estar referidos a la situación actual y la futura con la incorporación de los nuevos desarrollos propuestos.
2. Análisis de la movilidad sostenible dentro del municipio y su en relación con otros municipios.
 - Principales vías de circulación.
 - Estudio del tráfico ocasionado por el vehículo privado, comercial y de servicios públicos.
 - Propuestas de transporte público.
 - Actuaciones sobre el viario tendentes a reducción de emisiones de contaminantes atmosféricos: Propuestas para el fomento de velocidades bajas y homogéneas de la circulación, adecuación de la distribución del tráfico en el medio urbano.
3. Estudio de emisiones de acuerdo a su origen urbano: Para la cuantificación de emisiones se utilizará siempre metodología de la Agencia Europea de Medio Ambiente.



- Emisiones domésticas procedentes del uso residencial, educativo, cultural, deportivo, espacios verdes urbanos: Tipo de combustibles que se consumen en cada sector y contaminantes que cada uno emite a la atmósfera (valoración de las emisiones de CO₂).
- Valoración de las emisiones de CO₂ producidas por el tráfico rodado distinguiendo tipo de vehículo y combustible.
- Emisiones del tráfico rodado distinguiendo vehículos ligeros y pesados: Número de vehículos y contaminantes que emite cada tipo en función del combustible utilizado.
- Cuantificación de las emisiones del tráfico rodado distinguiendo las de vehículos ligeros y vehículos pesados.
- Contaminantes a cuantificar (SO₂, CO, NO, NO₂, Partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2,5}), COVs, CO₂, CH₄, otros).
- Emisiones industriales. Tipología de las industrias existentes y de las previstas en los futuros desarrollos.

4. Descripción de actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático:

- Aumento de espacios arbolados y su disposición en el municipio.
- Reducción del tráfico, tanto del número de vehículos como de su tipología. Fomento de la circulación de vehículos no contaminantes.
- Fomento del uso en el municipio de energías renovables y reducción del uso de combustibles fósiles.

5. Mitigación de la huella de carbono

Deberá calcularse la huella de carbono generada con el desarrollo de los suelos urbanos del Plan General. Para los suelos urbanizables se realizará una estimación, debiendo concretarse durante la tramitación del planeamiento de desarrollo. Deberán tomarse las medidas oportunas para compensar dicha huella para que su balance final sea cero. Entre las medidas recomendadas para esta mitigación pueden incluirse las repoblaciones forestales derivadas de la compensación por pérdida de suelo forestal y la creación de zonas verdes arboladas en suelo urbano.

2.13. Protección frente a la contaminación acústica

Caracterización de la situación acústica:

El área de estudio corresponde al término municipal de Buitrago del Lozoya, caracterizándose la situación acústica en función de la compatibilidad de usos adyacentes y los niveles de sonoros generados por las principales fuentes de ruido y su impacto sobre las distintas clases de suelo.

El Avance del Plan General propone un crecimiento urbanístico en terrenos colindantes al actual núcleo principal de Buitrago del Lozoya, a lo largo del eje de la A-1 y N-1, salvo el sector dotacional-terciario.

Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido ambiental dentro del ámbito de estudio son las diferentes infraestructuras viarias o carreteras ya existentes:



- 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.

Zonificación de Áreas Acústicas:

A partir de la propuesta de ordenación establecida en el Avance del Plan General, y teniendo en cuenta las áreas consolidadas urbanísticamente, se realiza una zonificación acústica del municipio, en función del uso predominante actual y previsto.

La propuesta de zonificación acústica del estudio aportado diferencia las siguientes áreas según su sensibilidad acústica:

Cuadro 1: Áreas de Sensibilidad Acústica

Uso dominante	Clase de suelo	Estado	Tipo de área	Superficie (Has)
Residencial	Urbano	Áreas consolidadas	a	59,25
Residencial	Urbanizable	Nuevos desarrollos	a	23,71
Industrial	Urbanizable	Nuevos desarrollos	b	3,09
Terciario	Urbanizable	Nuevos desarrollos	d	16,37
Dotacional	Urbano	Áreas consolidadas	e	16,32
Zonas Verdes	Urbanizable	Nuevos desarrollos	e/g	6,92
TOTAL	-	-	-	171,2

Zonas conflictivas

El Estudio acústico ha identificado varias zonas conflictivas, en la franja entre la A-1 y la N-I, principalmente en periodo nocturno.

En el Estudio Acústico se proponen una serie de medidas preventivas y correctoras para las áreas consolidadas y los nuevos desarrollos, que deberán ser concretadas en los estudios acústicos de detalle correspondientes.



Condiciones para el desarrollo urbanístico

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los nuevos desarrollos la condición de cumplimiento de los valores de calidad acústica marcados por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Para los nuevos desarrollos los objetivos de calidad acústica aplicables serán los recogidos en la Tabla A del Anexo II del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, disminuidos en 5 dB, al considerarse un nuevo desarrollo.
- Las zonas verdes de transición donde se superen los niveles acústicos para las Área de Sensibilidad Acústica tipo a) residencial, no deberán computar como redes de zonas verdes en cuanto a estándares urbanísticos.
- En los documentos urbanísticos del Plan General, y de forma detallada en las fichas de desarrollo de cada ámbito, se deberán incorporar las conclusiones que se deriven del estudio acústico como parte integrante de las condiciones del mismo.
- Será necesario aportar isófonas en el estado postoperacional.
- A los efectos de la RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene la consideración de nuevo desarrollo la superficie del territorio en situación de suelo rural para la que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, así como la de suelo ya urbanizado que esté sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para estos ámbitos se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II del citado Real Decreto, disminuido en 5 decibelios.

- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.
- Las normas urbanísticas y las fichas de los sectores de suelo urbanizable y de los ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado, deberán incorporar la necesidad de realizar un Estudio Acústico de Detalle como condición para su desarrollo.
- Las zonas de transición que se establezcan, no podrán ser de uso estancial y se evitará la instalación en las mismas de cualquier elemento que propicie su uso como tal.
- Deberá aportarse la delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica, definida por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices, y se realizará en un formato geocodificado de intercambio “shp” o “dxf”. Los planos que se presenten deberán estar debidamente georreferenciados de acuerdo al sistema geodésico de referencia ETRS89.
- Deberá actualizar la IMD a la última disponible.

Por tanto, en la próxima fase, se presentará un estudio acústico donde se deberá completar la información existente, teniendo en cuenta lo anteriormente informado, de acuerdo a las siguientes directrices:



A. Zonificación acústica

Todos los instrumentos de planeamiento, tanto a nivel general como de desarrollo, deben incluir una zonificación acústica. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La zonificación acústica constará de:

Delimitación de las áreas acústicas definidas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Para ello se seguirán los criterios y directrices establecidos en el anexo V del mismo Real Decreto.

Las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio en áreas acústicas se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural, establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y del Real Decreto 1367/2007.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

La zonificación del territorio en áreas acústicas debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiéndose adoptar, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará esta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del anexo V del Real Decreto 1367/2007.

B. Evaluación de la contaminación acústica

- a. Elaboración de mapas de ruido de la situación preoperacional y de la situación postoperacional para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Los mapas de ruido se calcularán a una altura de 4m sobre el terreno para los periodos de evaluación día (7h-19h), tarde (19h-23h) y noche (23h-7h).

Los valores de los índices acústicos se pueden determinar para la situación preoperacional mediante cálculo o mediante mediciones, y para la situación postoperacional, únicamente mediante cálculo.



Se emplearán los métodos de cálculo establecidos en el apartado 2 del anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para el cálculo de la intensidad de tráfico rodado, se utilizará el modelo de cálculo establecido en el Real Decreto 1513/2005, "Guía del ruido de los transportes terrestres, apartado previsión de niveles sonoros, CETUR 1980". La IMH a aplicar al periodo "tarde" será la correspondiente a dos horas del periodo diurno a la que se añadirá la IMH de otras dos horas del periodo nocturno.

Cuando en el estudio de la situación preoperacional se realicen mediciones "in situ" se seguirán los métodos y procedimientos de medición del Anexo IV del Real Decreto 1367/2007.

- b. Estudio del cumplimiento de los valores objetivo establecidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, para los nuevos desarrollos, disminuyendo en cinco decibelios (5 dB) los valores de la tabla. Determinación de las medidas correctoras y preventivas necesarias para el cumplimiento de los valores objetivo.
- c. Delimitación de Zonas de Servidumbre Acústica:

Cuando el planeamiento esté afectado por el ruido de los grandes ejes viarios cuyo tráfico supere los 3.000.000 vehículos al año, grandes ejes ferroviarios cuyo tráfico supere los 30.000 trenes al año, o por aeropuertos con más de 50.000 movimientos al año, se aportará un mapa de las zonas de servidumbre aprobadas en el mapa acústico de la infraestructura o, en su defecto, propuesta de delimitación de las zonas de servidumbre acústica sobre planos a escala 1:5.000. Se entiende por zona de servidumbre acústica a la comprendida en las isófonas en las que se midan los objetivos de calidad acústica para las áreas de sensibilidad acústica que sean de aplicación.

- d. En el caso de que el estudio acústico determine la necesidad de implantar medidas correctoras o preventivas de la contaminación acústica, se incorporará una descripción y un estudio económico financiero de las mismas, y se integrarán sus resultados en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

2.14. Protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II Gestión de fecha 15 de febrero de 2019, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito del PGOU, se informa lo siguiente:

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos:

En las Normas Urbanísticas del Plan General deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.

Deberá indicarse que, en las zonas verdes de uso público de los ámbitos, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, es decir, las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012), siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.



Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse al Canal para su aprobación.

En cuanto a la zona verde propuesta en el Sector S-4, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, se recuerda que el agua para el riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 ha deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Respecto a los vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento caudal de vertido de las aguas residuales respecto a la situación actual, generadas por los desarrollos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Buitrago del Lozoya, calculado según las dotaciones contempladas en las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), asciende a 987 m³/día, de los que 292,5 m³/día corresponden a los vertidos de las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado, y 695 m³/día a los vertidos del suelo urbanizable sectorizado.

Este caudal de vertido estimado para los desarrollos propuestos se reparte según su localización:

- Casco urbano de Buitrago del Lozoya: 661,1 m³/día, de los que 292,5 corresponden al suelo urbano no consolidado y 368,6 al suelo urbanizable sectorizado.
- Sector S-4: 326,8 m³/día en suelo urbanizable sectorizado

Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:

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

Los vertidos procedentes de los desarrollos recogidos en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Buitrago del Lozoya, ubicados en el casco urbano, serán tratados en la ampliación del Sistema "Puentes Viejas-Gascones", mediante la ampliación de la capacidad de la EDAR de Gascones y de la impulsión de la EDAR de Puentes Viejas a la EDAR de Gascones.

Por otro lado, los vertidos generados por el sector S-4 deberán tratarse en una depuradora propia a ejecutar en el interior del sector y de gestión privada, para lo cual deberá contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

Canal de Isabel II S.A. redactó en septiembre de 2012 el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director del sistema de colectores y emisarios y de la red de drenaje urbano del municipio de Buitrago del Lozoya*, debiéndose seguir las directrices indicadas en dicho documento.

Se propone que las redes de saneamiento para los siguientes desarrollos urbanísticos contemplados en el Documento de Avance del Plan General de Buitrago del Lozoya sean de tipología unitaria, conectándose a la red existente de la misma tipología: los ámbitos AA-1, AA-2, AA-3.1, AA-3.2, AA-4,



AA-5 y AA-9 y el sector S-1. Para los ámbitos AA-6, AA-7 Y AA-8 y los sectores en suelo urbanizable sectorizado S-2 y S-3 se propone red de tipología separativa.

En el caso de red de tipología separativa:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Así mismo se deberán disponer un tanque de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Para el caso de red de tipología unitaria:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios de alcantarillado de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A. un caudal de aguas unitarias diluido 5 veces con respecto al caudal medio de aguas residuales aportadas por el ámbito. Así mismo se deberá disponer de un tanque de laminación o bien plantear Técnicas de Drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.

Además, en el proyecto de urbanización de cada sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.

En el caso de que los colectores de la red de alcantarillado del municipio no cuenten con capacidad suficiente para admitir los vertidos de aguas residuales procedentes de los desarrollos incluidos en el Avance del Plan General, se deberán adecuar o ampliar con el fin de garantizar el transporte de dichos vertidos. El proyecto de los citados colectores deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II S.A. y ser remitido al Área Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II S.A. para su aprobación.



En el plano de infraestructuras de saneamiento que debe incluirse dentro del Documento de Plan General deberán quedar representadas las infraestructuras de saneamiento mencionadas en este epígrafe y que se reflejan en el plano adjunto (Anexo I del informe del Canal).

Por otro lado, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II S.A, requiere la tramitación del art.8 del Decreto 170/98. En este sentido, se deberán regularizar las conexiones que se hayan hecho con anterioridad sin contar con la autorización del titular de dichas infraestructuras.

En el caso de que las obras de urbanización afecten a colectores y emisarios existentes, estos deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación, que deberá ponerse en contacto con la Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este del Canal para definir el retranqueo necesario y para la obtención de las autorizaciones oportunas.

En cuanto a clasificación, calificación y gestión del suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:

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

Respecto al abastecimiento actual, se consideran como infraestructuras básicas supramunicipales la Arteria Conducción Buitrago (Portachuelo-Riosequillo) desde el Depósito de Portachuelo hasta el depósito de Miraluz y los Depósitos de Portachuelo y Miraluz

En cuanto al abastecimiento futuro, el nuevo depósito propuesto de 2.500 m³ y los tramos de conexión a la Arteria de Conducción Buitrago (Portachuelo-Riosequillo) serán infraestructuras generales.

Respecto al saneamiento actual, se considera como infraestructura básica supramunicipal la EDAR de Puentes Viejas, la impulsión EDAR Puentes Viejas-EDAR Gascones, los emisarios A2-Ø400 y A3-Ø400 del Sistema "Puentes Viejas" y el emisario A4-Ø400 mm del Sistema "Conjunta de Gascones", y como infraestructuras básicas generales el colector B1-Ø400, según las denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al saneamiento futuro, la ampliación de la impulsión EDAR Puentes Viejas-EDAR Gascones será supramunicipal mientras que las ampliaciones de los colectores necesarios serán infraestructuras básicas generales.

En relación a las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II Gestión:

El informe del Canal de Isabel II identifica y enumera las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II Gestión, en cuanto a abastecimiento de agua potable, regulación y saneamiento (colectores y emisarios):

- Abastecimiento Agua Potable:
 - o Captación:
 - Embalse de Puentes Viejas.



- Embalse de Riosequillo.
 - Instalaciones complementarias (Embalse de Riosequillo)
 - Piscina de Buitrago de Lozoya
 - Poblado de Riosequillo (Casillas 1 a 7)
- Aducción:
 - Arteria Conducción Buitrago (Portachuelo-Riosequillo) - Ø 250 FD – Sierra Norte
 - Arteria Conducción A3 - A4 - Ø250 FD – Sierra Norte
- Regulación:
 - Depósito Buitrago (Riosequillo-Campamento)
 - Depósito Buitrago (Miraluz)
 - Depósito Buitrago (Portachuelo)
- Saneamiento:
 - Colectores y emisarios:
 - Emisario A4 – Conjunta de Gascones – Ø 400 PVC
 - Emisario A2 – Puentes Viejas - Ø 400 HM
 - Emisario A3 – Puentes Viejas - Ø 400/400x440 HM
 - Depuración:
 - EDAR Puentes Viejas
- Líneas eléctricas
 - Línea eléctrica Riosequillo – Gandullas – 66 KV
 - Línea eléctrica Puentes Viejas – Riosequillo – 66 KV
 - Línea eléctrica Torrelaguna – Pinilla
 - Línea eléctrica Derivación EDAR Puentes Viejas

El documento de Avance de Plan General de Buitrago del Lozoya deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2.b), y 36.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras titularidad Canal de Isabel II que por su naturaleza reciban tal categoría (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el documento de Avance del Plan General del término municipal de Buitrago del Lozoya como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento y saneamiento de agua.

En relación con las arterias de aducción que han sido relacionadas, el documento de Avance del Plan General de Buitrago del Lozoya grafiará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en el apartado IV.5. de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) de Canal de Isabel II, en el que se definen sus respectivas anchuras y condiciones de protección.



En el término municipal de Buitrago del Lozoya se encuentra el Área Recreativa de Riosequillo, la cual se deberá dotar de una normativa urbanística específica, de tal manera que se regulen los usos en ella, así como todos los aspectos urbanísticos para su correcta gestión, teniendo en cuenta que dicha área se encuentra afectada por el área de influencia del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.

Por otro lado, con fecha 26 de noviembre de 2015 la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid aprobó definitivamente el Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto de "Abastecimiento a Buitrago del Lozoya", que contempla la construcción de un nuevo depósito, lo cual fue publicado en el BOCM de 11 de diciembre de 2015. El documento de nuevo Plan General deberá incluir las determinaciones recogidas en el referido instrumento de planeamiento de desarrollo, así como incorporar en la ordenanza que regule las edificaciones contempladas en aquellos los parámetros necesarios para viabilizar sus proyectos constructivos.

En cuanto a las líneas eléctricas de alta tensión de Canal de Isabel II, las mismas deberán ser representadas debidamente en la documentación gráfica del planeamiento general, y de tal manera que se diferencien de las que son titularidad de compañías eléctricas con objeto de que se conozca el interlocutor adecuado para cualquier actuación que pueda generar afecciones sobre las mismas. Por otro lado, las normas urbanísticas establecerán que antes de acometer un desarrollo urbanístico en el que se vea afectada una línea de alta tensión de Canal de Isabel II, se deberá contactar con esta Empresa Pública para que se establezca el condicionado técnico oportuno.

El documento de Avance del Plan General de Buitrago del Lozoya contemplará la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Asimismo, es necesario que el documento del Plan General contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías, sin perjuicio de lo que determine el procedimiento de evaluación ambiental que corresponda.

Se incluirá en la Normativa Urbanística del Plan General un artículo que establecerá el obligado cumplimiento de las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Saneamiento y Reutilización de agua que aplique Canal de Isabel II. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo o afección sobre las infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II SA deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública, la cual podrá imponer los condicionantes que resulten necesarios para la salvaguarda de las infraestructuras hidráulicas que gestiona. De igual modo, se recogerá que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II SA será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 3/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II S.A., a la atención de la Subdirección de Patrimonio.

Con respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento y Redes de Saneamiento:

En el apartado relativo al Abastecimiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:



"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."

En el apartado relativo al Saneamiento deberá figurar específicamente el siguiente texto:

"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el obligado cumplimiento de las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión."

Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el plan General de Ordenación Urbana:

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II Gestión en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II Gestión, relativo a sus competencias.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II Gestión, *informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II S.A. y en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas ni en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano por parte del promotor estará condicionado a la obtención de la Conformidad Técnica de Canal de Isabel II Gestión y a la suscripción del correspondiente Convenio de Conformidad Técnica con dicha Empresa.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y al cumplimiento de los condicionantes del informe de viabilidad emitido por Canal de Isabel II S.A. y los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/98.



- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II Gestión o por los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención del correspondiente informe de Canal de Isabel II Gestión de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del correspondiente Sector.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 18 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, y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y depuración deberán definirse y valorarse en un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de abastecimiento y de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Buitrago del Lozoya.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado deben incluir la siguiente condición: "Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.",

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.

Canal de Isabel II SA condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido CYII S.A.

CYII S.A. condicionará la recepción de las redes de distribución y la conexión de las redes de distribución y redes de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y Depuración adscritos a Canal de Isabel II S.A. a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a desarrollar.



2.15. Protección de cauces e hidrogeología

A la vista del informe remitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo el 10 de septiembre de 2019 se señala lo siguiente:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.
- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.
- En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del plan.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- Así mismo, en el plan se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de



los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.
- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las



aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

Según el informe de la Subdirección General de Protección civil:

En relación con el riesgo de inundaciones se deberá indicar la zona afectada por la envolvente de la avenida de los primeros 30 minutos, correspondiente al supuesto más desfavorable, según lo indicado en el Plan de Emergencia de la Presa de Riosequillo. Dicha zona deberán quedar fuera de cualquier desarrollo urbanístico nuevo en el nuevo PGOU y calificadas como suelo no urbanizable de protección, como el resto de las zonas afectadas por el riesgo de inundación.

2.16. Estudio sobre calidad de suelos

A la vista del informe emitido por el Área de Planificación y Gestión de Residuos de 1 de octubre de 2018, se señalan las siguientes condiciones para el desarrollo urbanístico:

En el Estudio de calidad del suelo se indica que en el ámbito de estudio no se han detectado indicios de suelos contaminados en aquellos propuestos como urbanizables para uso residencial en el Plan General y, asimismo, con respecto al suelo industrial propuesto, se indica que no se plantea cambio de uso con respecto al planeamiento vigente. No obstante, cabe señalar que el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, establece la necesidad de incluir un Informe de caracterización de la calidad del suelo en el ámbito a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos, no condicionándolo a su calificación.

Por lo tanto, deberá completarse el denominado "Anexo 6. Estudio de la Calidad de Suelo", en lo relativo a los siguientes extremos:

Al menos, e inicialmente, se deberá desarrollar la Fase I, en el ámbito dotacional-terciario denominado S5 y que entendemos que se refiere al S4 (Telefónica) en la propuesta actual. Se deberán analizar los usos históricos desarrollados en el emplazamiento y si existen focos potenciales de contaminación. Así mismo sus previsiones de desarrollo.

Con respecto al ámbito calificado con uso industrial, como se señala en el Estudio presentado, su delimitación es bastante superior a la propuesta en el Plan General, por lo que la Fase I deberá abarcar todo el ámbito actual, en el que se produzca un cambio de uso.

El estudio de los ámbitos deberá llevarse a cabo de forma individualizada, delimitándose éstos sobre las fotografías aéreas, y se acompañarán de las descripciones y análisis correspondientes. Se adjuntará asimismo la propuesta de ordenación de cada uno de los ámbitos con los planos correspondientes. Se adjunta el documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico.



Además, con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

2.17. Residuos

Según al Anexo 5, Estudio sobre Generación y Gestión de residuos urbanos, 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 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. 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 férreo, 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**, 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.

Según los datos aportados, se produce un incremento de residuos muy significativo en los meses de verano.



A este respecto el estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, que acompañe al documento que se someta a informe definitivo de Análisis Ambiental / declaración ambiental estratégica, deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- Debe quedar garantizado el incremento de la capacidad de tratamiento de los RSU, previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos.
- El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015, como en el Plan de Residuos de Construcción y Demolición 2017-2024, recogido en la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017-2024. Y así se hará constar en el documento. Igualmente se tendrá en cuenta el Programa Estatal de Prevención de Residuos, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros el 13 de diciembre de 2013.
- Conforme al artículo 30 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores. Los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores, dicha obligación deberá ser recogida en las fichas de los ámbitos de desarrollo.

2.18. Protección de la salud

A la vista del informe sanitario-ambiental emitido por el Área de Sanidad Ambiental de la Consejería de Sanidad, se señala la documentación deberá recoger los siguientes requisitos y recomendaciones sanitario-ambientales para la protección de la salud de la población.

- Respecto a los nuevos depósitos de agua, conforme al Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, deberá cumplir los siguientes requisitos estructurales y funcionales:
 - La entidad pública o privada responsable de la construcción del depósito deberá instalar las medidas de protección y señalar de forma visible, para su identificación como punto de almacenamiento de agua para el abastecimiento, con el fin de que no se contamine o empeore la calidad del agua almacenada. El gestor mantendrá estas medidas de protección.
 - Serán idóneos para el uso al que se destinen, con emplazamientos y orientaciones adecuados y con accesos fáciles, amplios y limpios, situados a suficiente distancia de cualquier causa de suciedad, contaminación o insalubridad y aislados de cualesquiera otros locales ajenos a su cometido específico. Concretamente dispondrán de mecanismos que impidan el acceso de personas y animales (puerta con llave, cerramiento con candado, etc...).
 - Los materiales empleados que vayan a estar en contacto con el agua no deben ocasionar deterioro de su calidad o de sus características organolépticas. Estarán diseñados y contruidos, y tapados, de tal manera que se garantice su estanqueidad.
 - El gestor del depósito vigilará de forma regular la situación de la estructura, elementos de cierre, valvulería, canalizaciones e instalación en general, realizando de forma periódica la limpieza de los mismos, con productos que cumplan la normativa. La limpieza deberá tener una función de desincrustación y desinfección, seguida de un aclarado con agua.



- Mantendrán, a ser posible, temperaturas inferiores a 20 °C. En el caso de que superen los 20 °C deberán ser aislados.
- Dispondrá de un sistema de purga para su vaciado.
- Dispondrá de un tratamiento de potabilización (descripción de producto y dosis) y un programa de mantenimiento, acorde con las características de la instalación.

Por otra parte, debido a la presencia de tuberías de fibrocemento con contenido en fibras de amianto en las conducciones, éstas han de ser reemplazadas. Así, *El Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*, establece entre otras cuestiones, que antes del comienzo de cada trabajo con exposición al amianto, se deberá elaborar un Plan con las medidas, que de acuerdo con lo previsto en esta normativa, sean necesarias para garantizar la seguridad y salud de los trabajadores que vayan a llevar a cabo las operaciones. El citado Plan de trabajo, elaborado por empresas especializadas e inscritas en el Registro de Empresas con Riesgo por Amianto (RERA), en este caso por el Canal de Isabel II, será analizado y, si procede, aprobado, por el Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo, organismo competente en la Comunidad de Madrid.

➤ Respecto a la fase de obras

Durante la fase de construcción de los nuevos desarrollos y al objeto de minimizar la producción de partículas, polvo y ruido durante la realización de obras de urbanización o edificación, deberán incorporarse las Mejores Técnicas para reducir los posibles riesgos para la salud de la población del área de influencia, máxime cuando los nuevos desarrollos están integrados o próximos al área residencial consolidada. Estas medidas se extremarán en el caso de establecimientos considerados vulnerables como centro de salud, centros educativos, residencia de mayores o equipamientos deportivos.

Deberán introducirse medidas destinadas a la reducción de los niveles de radón en el diseño y construcción, teniendo en cuenta que según la cartografía relativa a potencial presencia de radón en España, desarrollada por el Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) en el 2017, se indica que en el término municipal de Buitrago de Lozoya hay áreas con potencial alto de emisión de radón. En este sentido, la Unión Europea y el CSN establecen como criterio preventivo para los edificios de nueva construcción, donde exista larga permanencia del público (por ejemplo, colegios, centros asistenciales, residencias de mayores,...), que la introducción de medidas es la forma más sencilla y efectiva para su mitigación. A modo de referencia, pueden consultarse las recomendaciones y medidas de remediación y mitigación incluidas en la Guía Técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" publicada por el CSN, Organismo competente en la materia

En relación a las redes de telefonía previstas, además del impacto visual considerado en el estudio, es fundamental para la protección de la salud de la población, tener en cuenta los requisitos del *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctrica*, el cual basándose en el principio de precaución, refleja la necesidad de minimizar en la medida de lo posible los niveles de exposición en espacios sensibles (definidos por la Orden CTE/23/2002 de 11 de enero por el que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones para operadores de servicios de radiocomunicaciones), como: guarderías, centros de educación, centros de salud, hospitales, residencias o centros geriátricos y parques públicos. La Resolución de 4 de mayo de 2017 de la Secretaria de Estado para la Sociedad de la Información y la Agenda Digital, concreta el



radio de protección en 100 m de distancia a los establecimientos sensibles situados alrededor de las estaciones radioeléctricas ubicadas en entorno urbano.

Las particularidades fluviales del municipio con cauces de varios ríos de la cuenca del Lozoya, el perfil de las actividades económicas, predominantemente ganaderas y el que se trate de un paisaje rural de alto valor ambiental que favorece las actividades recreativas al aire libre de la población, hacen que la gestión de plagas (dípteros principalmente) se considere esencial para evitar riesgos sanitarios a la población.

A este respecto, hay que considerar que uno de los objetivos planteados por la Comisión de Coordinación de Políticas de Cambio Climático (CCPCC) en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) en España, es el de profundizar en el estudio de la dinámica poblacional de los vectores con incidencia negativa en la salud de la población y establecer un sistema de indicadores que permitan detectar, evaluar y gestionar las principales amenazas de colonización relacionadas con los mismos. El mantenimiento de los cauces naturales, así como todas aquellas acciones que puedan provocar alteraciones en el dominio público hidráulico, ya sean artificiales (proyectos de obra) o por fenómenos naturales (inundaciones, avenidas, etc.), deberán tener en cuenta entre los impactos detectados, el relacionado con la problemática vectorial, con objeto de realizar el seguimiento y control del citado impacto y de la eficacia de las medidas protectoras y correctoras aplicables en cada caso.

El Plan de Gestión de Vectores del Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano propuestos como son: zonas verdes, zonas de recogida de residuos, zonas lúdicas-recreativas etc., así como otras medidas, relacionadas con la protección y el mantenimiento de las masas de aguas mediante labores de limpieza de cauces y márgenes de las masas fluviales que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos.

2.19. Tráfico y movilidad

El Documento Inicial Estratégico no incluye un estudio de tráfico y movilidad, aunque sí contiene un capítulo sobre movilidad donde se define el modelo de desarrollo global desde el punto de vista de la movilidad.

El Plan General deberá contener un Estudio de Tráfico y Movilidad que incluya un estudio de niveles de servicio en la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como en sus enlaces e intersecciones, en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y niveles de servicio, evaluando las necesidades a satisfacer por las nuevas demandas inducidas y proponiendo soluciones que permitan cubrir dichas necesidades.

Desde el punto de vista de la movilidad, tomando en consideración el alcance del desarrollo urbanístico propuesto, se señala lo siguiente:

En el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad, el Ayuntamiento garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana. Al respecto, deberá asegurarse la capacidad de absorción del tráfico rodado por el viario interno y externo de los nuevos sectores, por franjas horarias.



Se tendrá en también cuenta, mediante datos actualizados de tráfico, en caso de ser necesarios, el impacto global del tráfico de los nuevos desarrollos en el resto del municipio. Debe, a ese respecto, asimismo, considerarse la capacidad de las infraestructuras viarias para absorber el tráfico para el techo de planeamiento y las conclusiones que se deriven del Estudio de Tráfico y Movilidad.

2.20. Protección del medio nocturno

De cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

2.21. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Acción Nacional de Energías Renovables (PANER) 2011-2020 remitido a la Comisión Europea, además de los siguientes documentos:

- El Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, que establece objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables. Este plan incluye los elementos esenciales del PANER así como análisis adicionales no contemplados en el mismo.
- El Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020, que responde a la exigencia del artículo 24.2 de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética.
- Plan energético de la Comunidad de Madrid horizonte 2020, que recoge medidas coherentes con la Directiva Europea de Eficiencia Energética y las líneas de actuación en los próximos años.

Así, entre las medidas a adoptar, se sugiere al Ayuntamiento que instrumente una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos”, realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

2.22. Medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable

El documento inicial estratégico recoge en su capítulo 11.8.6 una serie de Medidas tendentes al ahorro del consumo de agua potable.

El estudio ambiental estratégico deberá incluir las citadas medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.



Las medidas propuestas deberán estar en consonancia con el Plan Estratégico 2018-2030 del Canal de Isabel II, una de cuyas líneas estratégicas consiste en la reducción en un 25 % el volumen de agua derivada para consumo por habitante.

Medidas que se deben adoptar en zonas verdes

El documento inicial estratégico recoge en su capítulo 11.8.13 una serie de Medidas para las zonas verdes.

El estudio ambiental estratégico deberá incluir las citadas medidas para las zonas verdes con objeto de reducir en lo posible el consumo de agua de riego. Las medidas propuestas a tal fin y su aplicación se recogerán en las Normas urbanísticas correspondientes.

2.23. Contaminación electromagnética

Se estudiará la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, subestaciones eléctricas, y cualquier otro equipo o instalación en el ámbito afectado y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. En su caso, se establecerán medidas para su reducción o eliminación. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de julio de 1999 (1999/519/CE), relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz).

En relación al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de producirse alguna de las actuaciones urbanísticas relacionadas con las infraestructuras eléctricas, deberá estudiarse la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y de la compatibilidad con los usos propuestos.

Se asegurará el cumplimiento de la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

2.24. Normativa urbanística

En las normas y capítulos correspondientes y especialmente en lo relativo a licencias, se asegurará el cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de las disposiciones vigentes de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso, atendiendo a los Anexos de las citadas leyes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

Se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el documento inicial estratégico y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de cada uno de los sectores, deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación



de la Ley de evaluación ambiental, protección del medio natural, condiciones para la ordenación general y pormenorizada, infraestructuras, zonas verdes, vías pecuarias, protección frente a la contaminación acústica y atmosférica, protección de los recursos hídricos, calidad de suelos, residuos, protección del medio nocturno y medidas tendentes al ahorro energético y de agua potable.

Se reflejará expresamente que los desarrollos propuestos quedarán condicionados a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.

En el volumen 3.5 de la documentación se recoge un inventario de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, con las fichas de los elementos correspondientes. Deberá completarse con lo señalado en el epígrafe 2.2

En caso de usos incluidos dentro de alguno de los espacios naturales protegidos, deberá indicarse su adecuación o no a los usos admitidos según su ubicación, en relación con la zonificación establecida por la normativa de los citados espacios.

Por último, se actualizará la legislación derogada que se incluye en el documento de Normativa. A título de ejemplo, en distintos puntos del documento se hace referencia a:

- La Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que ha sido derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

2.25. Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio Ambiental y en el presente Informe, de forma que se cumpla lo previsto en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El documento inicial estratégico recoge en su capítulo 12 una serie de medidas para la supervisión, vigilancia e información de la ejecución del planeamiento.

En este sentido, se redactará, por tanto, un estudio de vigilancia ambiental que incluirá las medidas previstas para la disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo propuesto y las necesarias para la supervisión, vigilancia e información a esta Consejería de las distintas fases del planeamiento, así como su programación temporal, tomando como base las medidas incluidas en el documento inicial estratégico, y en el presente informe. Todo ello asegurará el cumplimiento de cada una de las medidas correctoras contenidas en la presente resolución de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras y protectoras propuestas en el estudio ambiental, así como las condiciones de este informe han sido realizadas.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados, respecto de los niveles críticos establecidos.
- Detectar alteraciones no previstas en el estudio ambiental, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.



- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el documento inicial estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia que se deben recoger en el estudio de vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes. Tanto la realización de los controles como la remisión de los informes de los resultados obtenidos a esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se realizarán con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Cualquier modificación de lo contemplado en el documento inicial estratégico y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el documento inicial estratégico y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El director general de Sostenibilidad
y Cambio Climático

Fdo.: Jaime Sánchez Gallego

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

