



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 23 DE FEBRERO DE 2023, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS.

Con fecha de 12 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias presentó la solicitud para la emisión del correspondiente informe de impacto territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un informe de impacto territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El informe de impacto territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 30 de septiembre de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 7 de febrero de 2023, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 23 de febrero de 2023,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



TERCERO.- El documento del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 23 de febrero de 2023.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**

Paloma Martín Martín

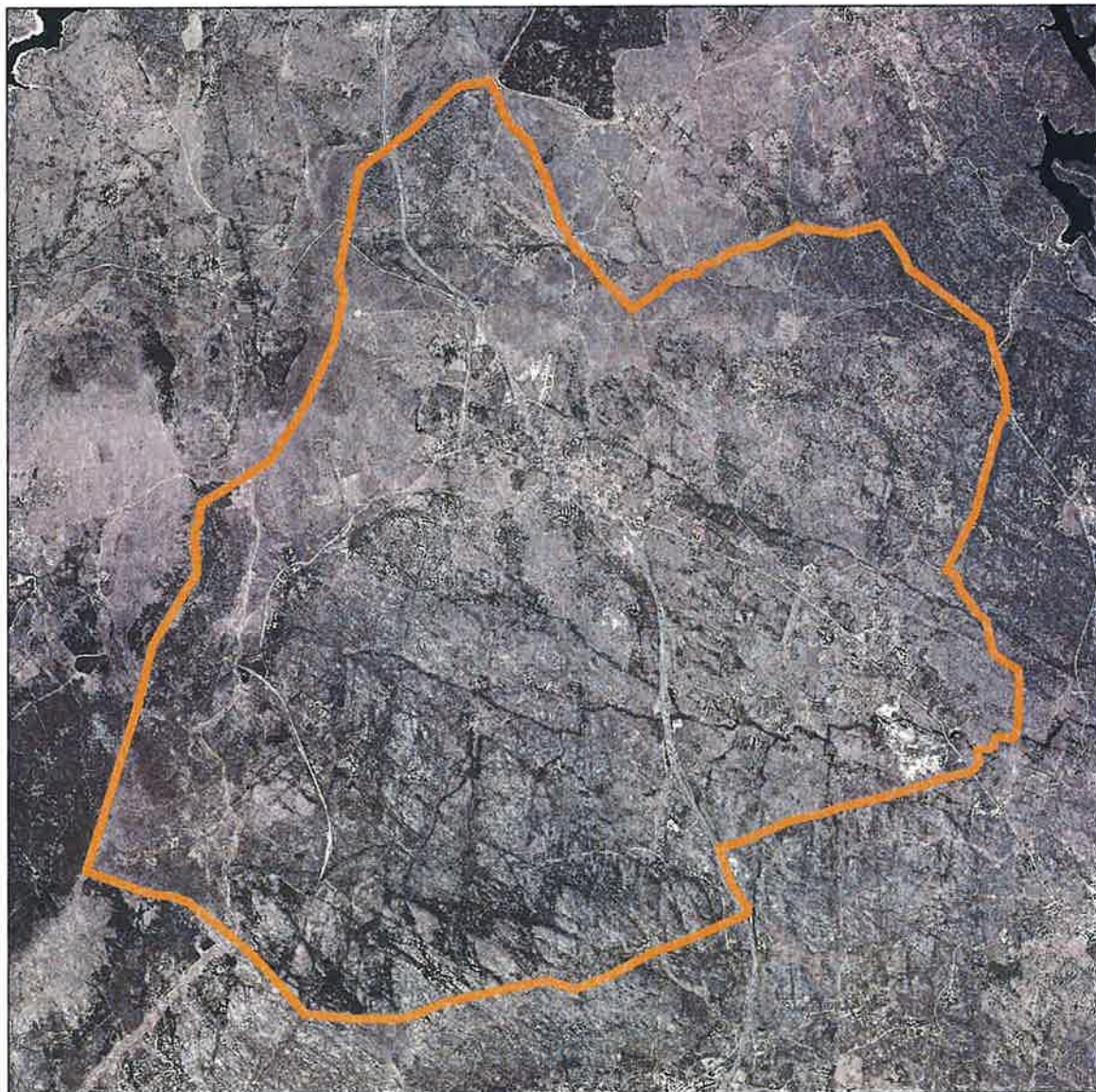
Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO**
Reunión de 23 FEB 2023
APROBADO
EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS



ÍNDICE:

- Ficha resumen	2
- Legislación aplicable	4
- Antecedentes	9
- Informe	10
0.-Encuadre territorial y estructura urbana	10
0.1.- Espacios protegidos y afecciones ambientales y al patrimonio	14
0.2.- Evolución histórica de la estructura urbana	22
1.- Planeamiento vigente	28
1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente	32
2.- Propuesta del Avance	34
2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe	34
2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU	35
2.3.- Alternativas propuestas	36
2.3.1.- Selección de alternativas.....	38
2.4.- Descripción de la alternativa seleccionada	38
2.4.1.- Clasificación y categorías del suelo.....	39
2.4.2.- Suelo Urbano.....	40
2.4.3.- Suelo Urbanizable	42
2.4.4.- Suelo No Urbanizable de Protección	43
3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico	49
3.1.- Informes ya emitidos sobre documentos del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias	49
3.2.- Informes sectoriales incluidos en el IPAA.....	50
4.- Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida	61
4.1.- Datos demográficos	61
4.2.- Evolución del parque inmobiliario	62
4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda	64
5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU	67
5.1.- Datos demográficos: necesidades y demanda de Vivienda	68
5.2.- Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría.....	71
5.3.- Problemática del diseminado en el Suelo No Urbanizable	71
6.- Conclusión	73
ANEXOS	75

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**

FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DEL PGOU DE LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS

■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento general vigente en el municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias son las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger aprobadas provisionalmente por Acuerdo del Pleno en sesión de fecha 5 de junio de 1996, informadas favorablemente por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva con fecha 10 de junio de 1996 y con el acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de julio de 1996. Se publica, por tanto, Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Madrid, de fecha 26 de julio de 1996 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 13 de agosto de 1996.
- La capacidad residencial de las NN.SS. vigentes, según datos del Avance, es de aproximadamente 384 viviendas, que pueden desglosarse de la siguiente forma: 32 viviendas en Suelo Urbano Directo, 140 viviendas en Unidades de Ejecución y 212 viviendas en sectores de Suelo Apto para Urbanizar. Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes se han desarrollado entre 268 y 273 viviendas aproximadamente, de modo que en la actualidad existiría una capacidad residual vacante de entre 111 y 116 viviendas.
- Ninguno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias vigentes se ha desarrollado, mientras que, de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, únicamente dos de ellas (UE 3 y UE 5) han completado su desarrollo.
- La alternativa elegida por el Avance puede resumirse en:
 - Delimitación de 3 sectores de Suelo Urbanizable al noreste del núcleo de Lozoyuela, dando continuidad a las zonas de crecimiento actuales (sectores, SUS-2, SUS-3 y SUS-4), además en la zona suroeste del núcleo se propone el sector SUS-1. Las nuevas zonas residenciales propuestas al noroeste del núcleo de Lozoyuela, (AA-1, AA-2 y AA-3), tienen la intención de completar la trama urbana en un suelo urbano no consolidado con una tipología acorde con la edificación cercana, que tendrán los correspondientes equipamientos y usos públicos.
 - Se propone un sector de Suelo Urbano No Consolidado para el núcleo de Las Navas de Buitrago (AA-5) y otro en el núcleo de Sieteiglesias (AA-4).
 - Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de Los Peñotes y Fuenteblanquilla (SUS 5 y SUS 6), pretenden recoger con la ordenación las edificaciones existentes para poder regularizarlo.

■ Evolución de la población y la vivienda: capacidad residual y necesidades:

- La población empadronada en 1985, ascendía a 630 habitantes, cifra que alcanzaba los 622 en 1996, año de aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes. Esta cifra se incrementa hasta los 918 habitantes en 2006 y los 1.210 en 2016, para posteriormente incrementarse hasta los 1.407 habitantes en 2021, último año con datos de la serie. Así, y con los datos disponibles, la población empadronada de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias ha pasado de los 622 habitantes de 1985 hasta los 1.407 de 2021, lo que supone un incremento en torno al 223%.
- Entre 1985 y 1996 ha disminuido la población en 8 habitantes, a un ritmo de aproximadamente 1 habitante por año. Por el contrario, entre 1996 y 2010, los crecimientos medios anuales son de unos 33 hab/año y entre 2010 y 2013 el crecimiento ha sido de aproximadamente 45 hab/año. Finalmente, entre 2013 y 2021 el incremento medio anual sería de 24 hab/año.
- Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 1986 el número de viviendas era de 811, incrementándose en 1991 hasta las 820 y alcanzando las 862 viviendas en 1996, año de aprobación del planeamiento vigente. El número se incrementa hasta las 1.743 viviendas en 2001 y llega a las 1.930 en 2011, últimos datos de Censo.
- Tomando como referencia los datos del Censo de Población y Vivienda para los años 1986 y 1991, y los del Catastro Inmobiliario Urbano desde 2003, se observa como hasta 2022 el número de viviendas/unidades residenciales se ha incrementado en 311, lo que supone un incremento aproximado del 38,3%.
- Según datos del Catastro Inmobiliario Urbano, desde 2003 hasta 2022 el número de unidades residenciales de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se ha incrementado en 268, lo que representa aproximadamente un 31,4% de incremento para la totalidad del periodo, mientras que el crecimiento medio interanual es del 1,6%. Por el contrario, los datos de población empadronada disponibles muestran como entre 2003 y 2021, la población se ha incrementado en 633 personas, lo que supone un 81,8% de incremento para el conjunto de la serie, y del 4,3% interanual.
- Mientras que la vivienda ha crecido desde 2003 aproximadamente un 31%, la población ha crecido 2,6 veces más que la vivienda. Esta situación parece sustentar la idea de que buena parte del crecimiento de la población se ha hecho sobre la ocupación de viviendas secundarias, viviendas vacías y, en algunos casos, viviendas construidas en suelos no urbanizables.



- La propuesta que hace el Avance en cuanto a las necesidades de vivienda, propone el desarrollo de 384 viviendas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Si se le añade la capacidad existente en el Suelo Urbano de aplicación directa, (según el análisis realizado al comparar la ortofotografía de 2001 sobre los datos del Sistema de Información Territorial - Visor SIT que puede cifrarse en un máximo de 78 viviendas en los tres núcleos históricos del municipio) la previsión de crecimiento del Avance del PGOU estaría en entorno a las 450-460 viviendas.
- De este modo, incluso teniendo en cuenta una dinámica económica muy expansiva para los próximos 20 años, existiría una diferencia notable entre las expectativas de crecimiento de la población y la capacidad residencial propuesta, y la capacidad vacante existente que es muy superior al previsible crecimiento demográfico.

■ **Resumen de conclusiones:**

- Justificar la clasificación de nuevos sectores de carácter residencial evaluando previamente la capacidad vacante residencial en el Suelo Urbano Consolidado, en el que se garantice que la propuesta cumpla con el régimen urbanístico previsto en la Ley 9/2001, así como potenciar la gestión y desarrollo del actual Suelo Urbano de aplicación directa.
- El documento de Avance mantiene la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de una gran parte de suelos que no han podido ser desarrollados desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes (en algún caso, desde planeamientos anteriores) y que, de hecho, no presentan un viario estructurante que facilite el acceso y, tal como indica el propio documento de Avance, "su consecuente desarrollo a esas bolsas de suelo vacante". Es necesario, por consiguiente, que el Avance, justifique que los suelos asignados a las categorías del Suelo Urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.
- El Avance debe ampliar el análisis del diseminado en el Suelo No Urbanizable y plantear las determinaciones que considere necesarias en cuanto a controlar dicha problemática, sobre todo, en lo que respecta a las determinaciones que se señalan al respecto en el PORN de la Sierra de Guadarrama.
- El Avance incluye una categoría para aquellos Suelos No Urbanizables de Protección Ordinaria que no están sometidos a afecciones sectoriales específicas (SNUP). Sin embargo, dicha clase no aparece definida en las Normas Urbanísticas del Avance del PGOU, por lo que debe incorporarse su regulación específica.
- Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- El PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid



Nº Expediente RGE: 10/422731.9/19 - 10/106116.0/22

Fecha de Entrada: 12/12/2019 – 03/10/2022

Reur: 95901 - 95907

ASUNTO

Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

REMITENTE

Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

TRAMITACIÓN

• Información Pública Avance:	26/12/2019
• Ampliación Plazo Información Pública del Avance:	25/02/2020
• Solicitud de Informe de Impacto Territorial:	12/12/2019
• Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad:	23/01/2020
• Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica	23/01/2020
• Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental):	30/09/2022

LEGISLACIÓN APLICABLE

La reciente Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El punto primero de la disposición final octava de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, establece:

“La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la comunidad de Madrid.”

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, se publicó íntegramente en el B.O.C.M nº 304 el 22 de diciembre de 2022, por lo que en virtud de la citada disposición final octava entró en vigor el 23 de diciembre de 2022 y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

“(…) analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid”.

En cualquier caso, esta nueva redacción es análoga a la que operaba con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



De forma similar, el procedimiento de aprobación de avances del planeamiento establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, es análogo al ordenamiento jurídico anterior a la entrada en vigor de la citada Ley, siendo emitido finalmente el Informe de Impacto Territorial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, según el artículo 56.3.3º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Por lo tanto, el régimen jurídico de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, es de aplicación plena al caso que nos ocupa, sin perjuicio del régimen de derecho transitorio derivado de la disposición transitoria tercera de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, así como de la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En este sentido, la disposición transitoria tercera “*Conservación de instrumentos urbanísticos*” de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, establece que:

“Aquellas modificaciones de instrumentos de planeamiento general no adaptados a esta Ley, que, a su entrada en vigor, estuvieran aprobadas inicialmente, continuarán la tramitación conforme a la legislación vigente en el momento de dicha aprobación inicial”.

En una línea argumental similar, la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid formaliza el régimen transitorio en materia de conservación de instrumentos urbanísticos, señalando:

“1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.

2. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal así como sus modificaciones o revisiones, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

4. Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística, o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refieren los números anteriores, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.

5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.



6. El procedimiento de adaptación de los instrumentos de los instrumentos de planeamiento general conforme a las condiciones del apartado anterior, no requerirán de elaborar la fase de Avance establecida en el artículo 56¹”

A este respecto y por aplicación analógica² —conforme al contenido del art. 4.1 del Código Civil— y con la finalidad de salvaguardar el principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9.3 de la Constitución española, se mantiene la tramitación y se resuelve el procedimiento de avance de planeamiento en curso conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

En cualquier caso y como ha quedado motivado en la argumentación precedente, los procedimientos administrativos en materia de elaboración de Informes de Impacto Territorial así como sus aspectos materiales, derivados de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre y de la Ley 9/2001, de 17 de julio³, en el presente supuesto, son semejantes y se aprecia identidad de razón.

Por lo tanto, y como cuestión preliminar derivado del régimen de derecho transitorio, el Plan General de Ordenación Urbana, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Todo ello sin perjuicio de que se mantenga la tramitación y se resuelva el procedimiento de avance de planeamiento en curso, con carácter general, conforme a la legislación a tenor de la cual fue elaborado dado que, entre otros aspectos, la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo, se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992, la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 19 de septiembre de 2006, la STSJ de Madrid de 8 de julio de 2007 señala que:

“[...] los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, la aprobación de los avances sólo tiene efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento).”

Más recientemente la STSJ Madrid de 14 de enero de 2021 señala:

“Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor “ La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración”. Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (rec. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, “ (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra la

¹ El artículo 5 de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, introduce un nuevo apartado 6 en la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

² No existe un régimen transitorio específico para el procedimiento que nos ocupa.

³ En su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, la Ley 9/2001, de 17 de julio, se puede comprobar en el apartado 6 del artículo 56 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



sentencia de 19 de Febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001."

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001.

En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001. Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las *"determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística"* definidas en los art. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que *"definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro"*, tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar *"en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte"* (artículo 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 36 de la citada Ley, que determina *"las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral"*, procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 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, *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y 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.

Para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 12/12/2019 y número de registro de entrada 10/422731.9/19, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración. Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige *"la presente Ley para la aprobación inicial de*

*cada clase de instrumento urbanístico*⁴ (art.10 de la Ley 3/2007). Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

ANTECEDENTES

El Pleno de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias celebrado el 30 de noviembre de 2019, acordó *“someter a exposición pública el documento avance que recoge los criterios para la formación del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, así como el documento inicial estratégico, necesario para iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, el cual forma parte del contenido sustantivo del mencionado documento de avance, al objeto de que en un plazo de cuarenta y cinco días.”*

La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 306 de fecha jueves 26 de diciembre de 2019, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 y 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Posteriormente y con fecha 7 de febrero de 2020, el Pleno municipal acordó ampliar el plazo de exposición pública del Avance por un periodo adicional de sesenta días. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 47 de fecha martes 25 de febrero.

Con fecha 12 diciembre de 2019 y número de registro 10/422731.9/19 el Excmo. Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, solicita la emisión de informe de impacto territorial e informe ambiental estratégico (documento de alcance ambiental estratégico), de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Con fecha 22 de enero de 2020 y número de registro 10/023787.9/20, la Dirección General de Urbanismo solicita información adicional, ya que tras analizar el expediente aportado por el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, se comprueba que el documento de Avance presentado no incorpora apartados en los que se señale cómo el PGOU se adapta al Cambio Climático, tal y como se establece en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) que señala la integración de estos aspectos, entre otra normativa, en los procesos de evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas debiéndose, por lo tanto, aportar dicha documentación, así como el resultado de las sugerencias recibidas tras la finalización del periodo de información pública, ya que la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo adoptado por el Pleno Municipal por el que se acordó someter durante un plazo de cuarenta y cinco días a información pública el documento de avance del PGOU se hizo con fecha de jueves, 26 de diciembre de 2019 (B.O.C.M. Núm. 306), de modo que no se había formalizado dicho periodo de información pública.

Con número de registro de salida 10/023969.9/20 y fecha 22 de enero de 2020, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la entonces Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible (ahora Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica) el Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 24 de enero de 2020 y número de registro 10/006196.5/20, el Área de Análisis Ambiental de Planes Programas de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, solicita información complementaria consistente en un estudio sobre el Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

⁴ Ver art. 56 LSCM, en redacción dada por la Ley 3/2007. Comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



Comunidad de Madrid, contaminación acústica y cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y el resultado de la información pública.

Con fecha 15 de julio de 2020 y número de registro 10/276937.9/20, se recibe vía ORVE la documentación complementaria solicitada y certificado de ampliación de plazos de la información pública debido a la paralización de los mismos por COVID 19.

Con número de registro 10/705625.9/22 y fecha de 30 de septiembre de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y según lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, y como antecedentes, el Informe Previo de Análisis Ambiental/Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico, indica diferentes informes emitidos sobre documentos relativos al PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias:

- *Avance de 2009 (SIA 09/227)*

En fecha 4 de noviembre de 2009 se recibió oficio de entrada en la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental, por el que se interesaba informe previo de análisis ambiental en relación al documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela - Navas - Sieteiglesias, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dado que la documentación facilitada con fecha 4 de noviembre de 2009 resultaba insuficiente para la emisión del informe solicitado, mediante escrito de fecha 23 de noviembre de 2009 se requirió la aportación de documentación complementaria. La documentación aportada carecía de planos de información. El documento del Estudio de Incidencia Ambiental resulta incompleto en algunos aspectos y carecía de planos o estos eran de escala ilegible

Transcurrido el plazo concedido y ante la inactividad del interesado, y tras reiteración de la solicitud, con fecha 22 de febrero de 2011 se declara la caducidad del procedimiento iniciado a instancia del Ayuntamiento de Lozoyuela, Navas, Sieteiglesias acordando el archivo de las actuaciones.

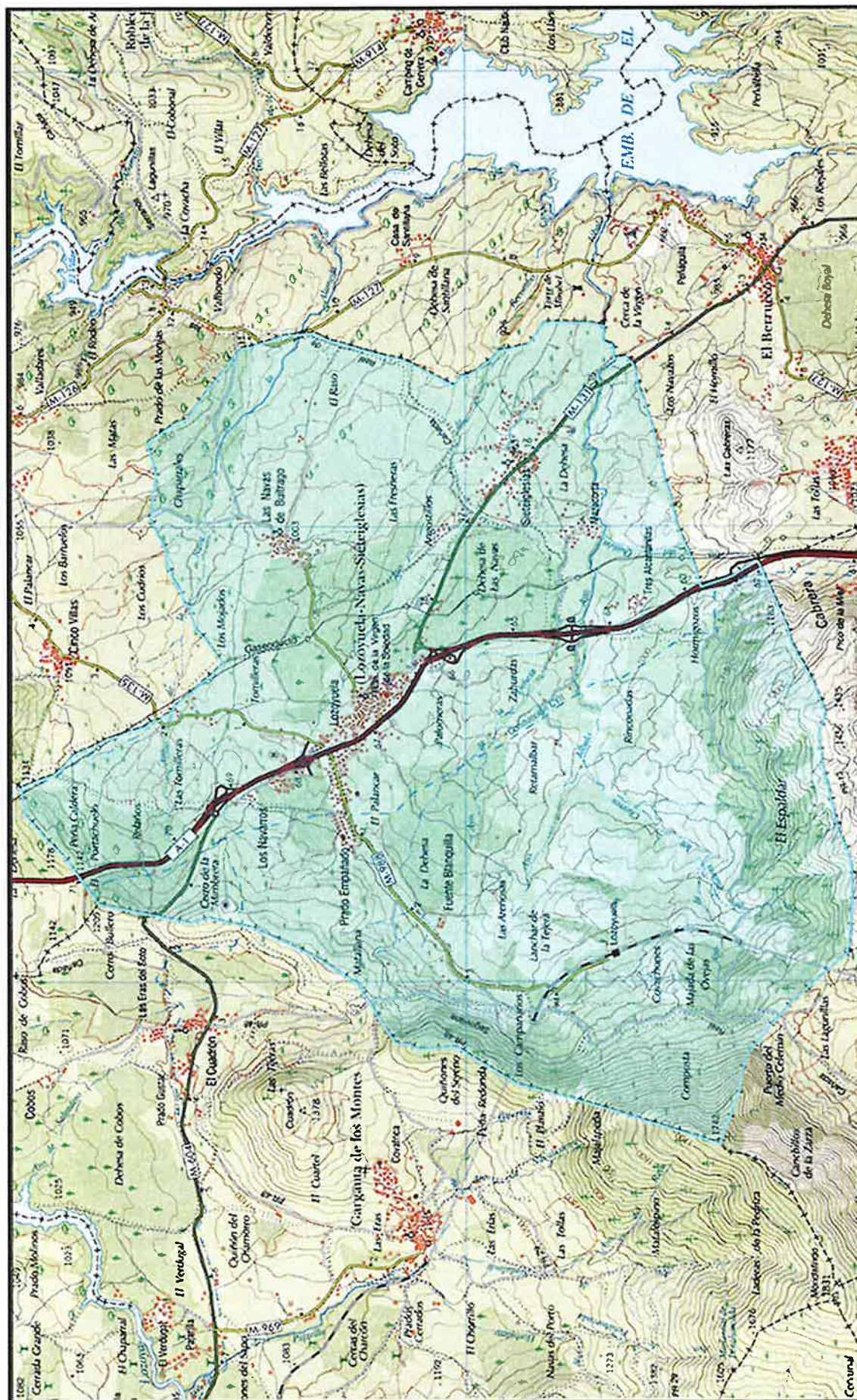
INFORME

0.- *Encuadre territorial y estructura urbana.*

El municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se sitúa en la zona norte de la Comunidad de Madrid, se localiza al este de la ciudad de Madrid a unos 68 kilómetros aproximadamente de la capital.

Su término municipal linda con los de: Buitrago de Lozoya y Puentes Viejas por el norte; con éste último y El Berrueco por el este; con el de La Cabrera y Valdemanco por el sur; y con el de Garganta de los Montes por el oeste.





Término municipal de Lozoya de Navas-Sieteiglesias sobre base topográfica 1:35.000.
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **090881630117245866300**





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias sobre ortofotografía de 2021.

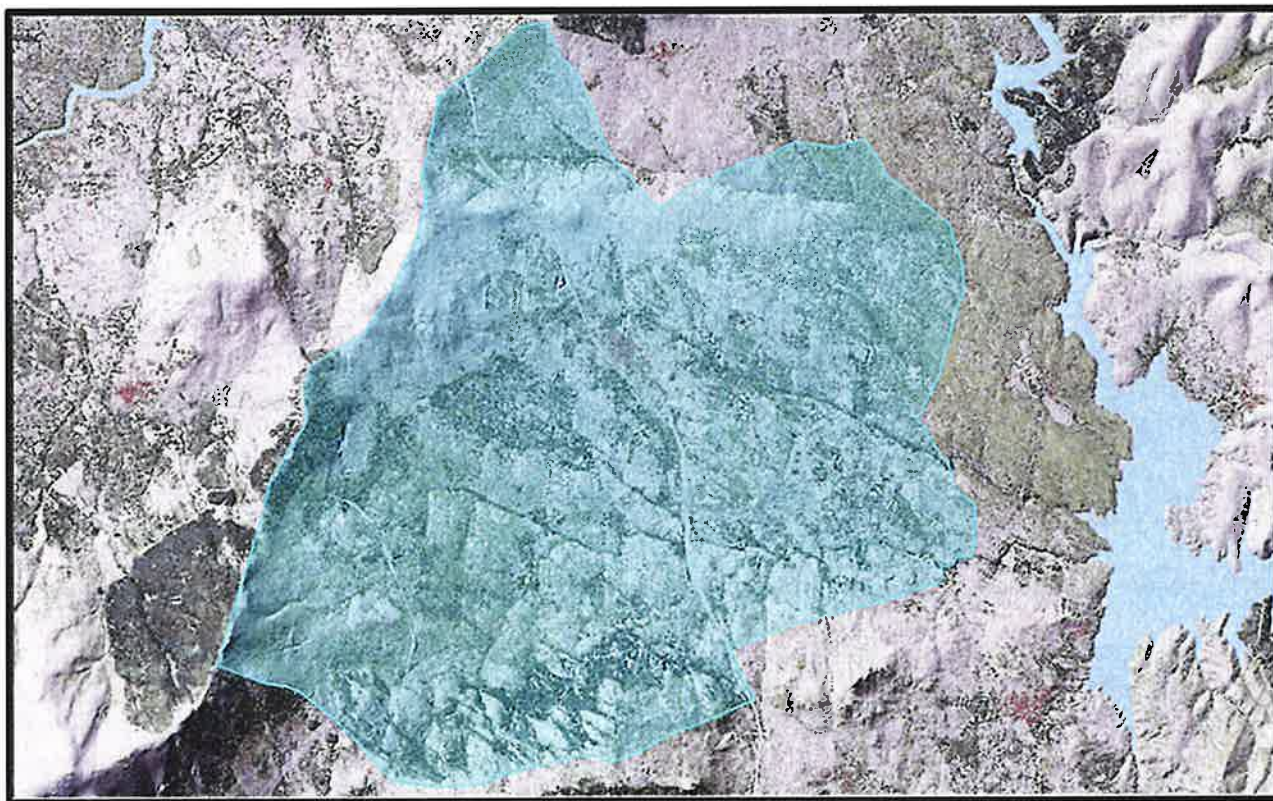
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



Con una extensión de unos 51 Km², el término municipal presenta una altitud media de unos 1.033 m s.n.m. y estructurándose topográficamente, entre las barreras que suponen la Sierra de la Cabrera (con el Pico de La Miel de 1.392 m de altitud) por el sur y la Sierra de Mata Águila (con el Pico Regajo con 1.745 m de altitud) por el oeste y el Cerro Bullero (con 1.210 m de altitud) por el norte.

El paisaje del término municipal queda determinado por su estructura topográfica (encuadrándose entre las fosas tectónicas o graben del Lozoya y Guadalix), descendiendo paulatinamente de oeste a este, hacia el Embalse del Atazar y quedando enmarcado entre las Sierras de La Cabrera y Mata Águila y el Cerro Bullero, tal y como se ha señalado anteriormente.



Término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias sobre Mapa Lidar que muestra las elevaciones del terreno, zonas urbanas e infraestructuras.

Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

Esta estructura topográfica ha condicionado los usos y modos del manejo tradicional del suelo, con, fundamentalmente, aprovechamientos ganaderos y forestales que se localizan en relación con la distinta altitud que se registra en el término municipal. Así, en las zonas más bajas, el paisaje se identifica por una estructura en bocage, caracterizada por la alternancia de parcelas agrícolas o de pasto separadas por muros de piedra o setos vivos, que conviven con importantes manchas de encinar. Por el contrario, las zonas más elevadas cuentan con pastos de montaña y áreas de brezal y matorral, mientras que las áreas con topografía más quebrada y en las que no aparece la roca desnuda, se asientan grandes parcelas forestales de coníferas, salpicadas de pequeñas manchas de robleal.

Los cursos de agua que atraviesan el término municipal se circunscriben a diversos arroyos que vierten sus aguas en el río Lozoya. En concreto, la red hidrográfica de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias está formada por los arroyos de Recombo, Jóbalo, Verdinal y el de la Nava de la Alameda.

En cuanto a las infraestructuras viarias, la Autovía Norte A-1 es el eje principal de comunicaciones y cruza el término municipal en dirección sureste-noroeste. Desde ésta vía, se conecta con las carreteras autonómicas M-131, M-135, M-604 y M-913 para conectar con los núcleos de Navas y Sieteiglesias y las localidades limítrofes, así como la M-988 que conecta con la antigua estación de Lozoyuela.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



En cuanto a la estructura urbana, el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias incluye tres núcleos de población: Lozoyuela (1.028 m s.n.m.), Las Navas de Buitrago (1.008 m s.n.m.) y Sieteiglesias (685 m s.n.m.), las cuales fueron independientes hasta el año 1973.

0.1.- Espacios protegidos y afecciones ambientales y al patrimonio.

El conjunto de características geológicas, geomorfológicas y naturales, hace que el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias presente unos valores ambientales y paisajísticos muy importantes, quedando influido su término municipal por diferentes espacios protegidos y afecciones ambientales:

➤ **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.**

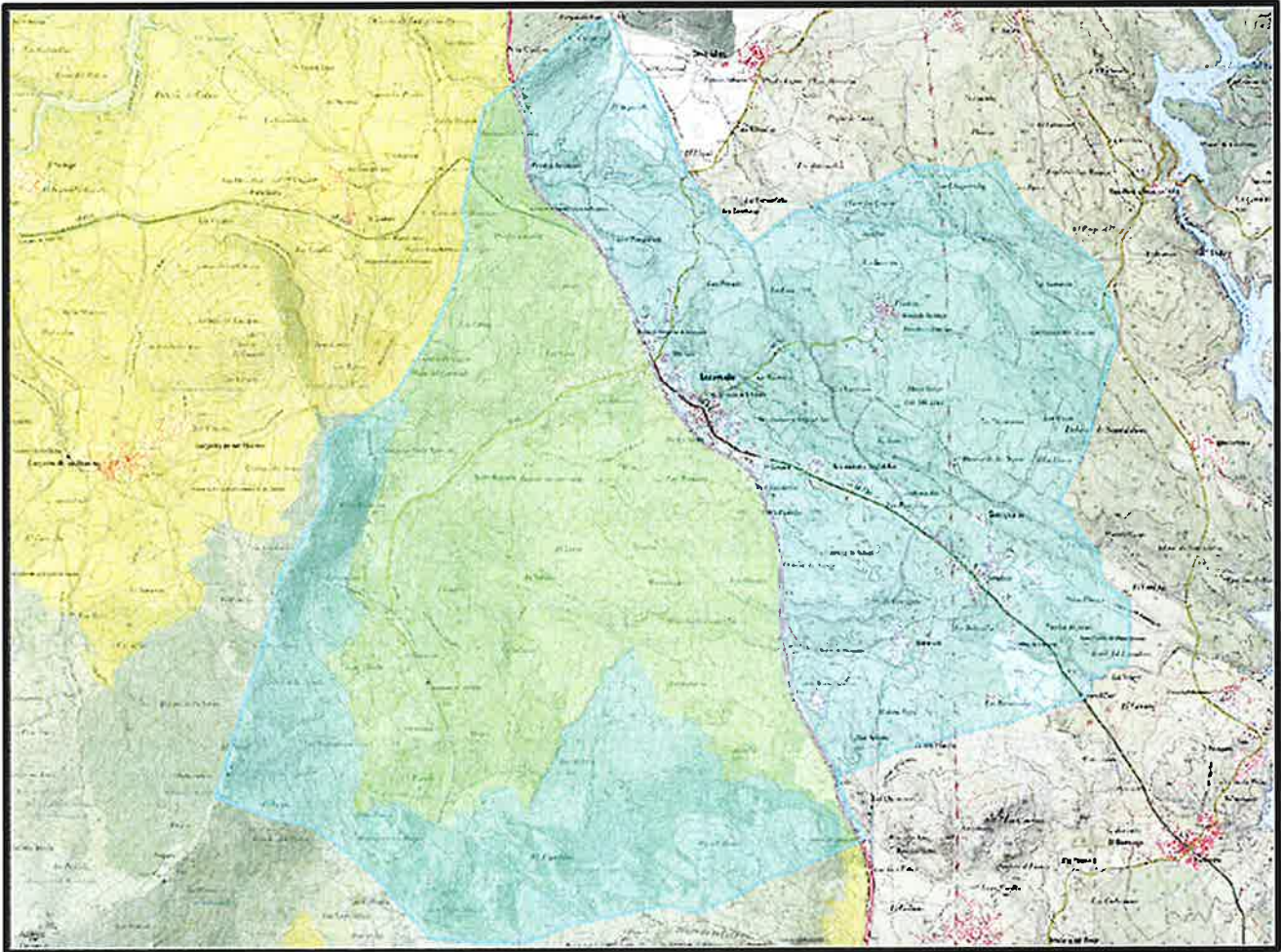
Prácticamente la mitad occidental del municipio (desde la Autovía A-1 hasta el límite con Garganta de los Montes, se incluye en el PORN de la Sierra de Guadarrama, aprobado por Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. En concreto, el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias queda incluido en las siguientes zonas:

- *Área Reservada para Parque.*

En el Punto IX de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN de la Sierra de Guadarrama en el ámbito de la Comunidad de Madrid, se determina la existencia de un Área Reservada por tener valores ambientales destacados que incluye una zona *“con destacados valores ambientales por lo que puede formar parte de un futuro espacio protegido con la figura de Parque”*. Esta zona se define de forma más concreta en la Parte II, punto 5.1.2.1. del PORN como *Área reservada para Parque*:

Esta porción de la envoltura externa del área reservada para Parque Nacional incluirá toda la Zona Periférica de Protección situada al este y al sur del futuro Parque Nacional, incorporando territorios del valle de Lozoya y del área situada entre La Cabrera y Miraflores de la Sierra y, a partir de aquí, hacia el oeste, una banda de superficies integradas hasta la fecha en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, que reabsorberá, a las que se agregan diversos terrenos situados más al oeste, en Cercedilla, Los Molinos y Guadarrama, así como una pequeña zona del término municipal del Soto del Real no protegida hasta la fecha. Dicha Zona Periférica de Protección englobará, en esta parte del ámbito de ordenación del PORN, las áreas zonificadas como Zonas de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales y como Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales, estableciéndose así una primera zonificación de los territorios situados en esta área reservada para Parque.





PORN de la Sierra de Guadarrama sobre el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.
 Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

En el caso de las afecciones al término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, esta Área Reservada para Parque ocupa, aproximadamente, 1.032,29 hectáreas y se localiza en las laderas del oeste desde el límite con el municipio de Garganta de los Montes (Sierra de Mata Águila), y las laderas situadas al sur del término municipal (Sierra de La Cabrera), y se incluye en la zonificación de Zona de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales (ZAORN).

Para esta zona, el suelo será, en todos los casos, Suelo No Urbanizable de Protección, salvo las Áreas de Planeamiento Urbanístico que incluyen los terrenos incluidos en las Zonas de Aprovechamiento Ordenado de los Recursos Naturales situados en el entorno inmediato de los núcleos urbanos actuales de los municipios de Rascafría, Alameda, Pinilla y Lozoya del Valle.

Se podrán ubicar nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales o análogos, "que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del PORN, así como a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas y, más concretamente, a la de determinados edificios de interés también para modificación del uso o destino previos, en los casos y condiciones generales descritos en el punto 6.d) del citado apartado ... toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7, así como la normativa sectorial vigente".

- Zona de Transición (ZT).

Con una superficie aproximada de 1.833,37 hectáreas y siendo el límite la Autovía A-1, esta zona ocupa la mayor parte de la mitad occidental del municipio, incorporando todas las zonas urbanas y más llanas del municipio, y quedando incluida en la cuarta porción que señala el punto

5.1.3. de la Síntesis Normativa del ANEXO DEL PORN: *“se extiende desde Bustarviejo hasta La Cabrera, incluyendo parcialmente dichas poblaciones y Valdemanco. Desde La Cabrera se adentra en el bajo valle de Lozoya, escasamente urbanizado, alcanzando las laderas inferiores de los Montes Carpetanos. Incluye en esta última zona varias poblaciones de pequeño tamaño y configuración tradicional”.*

Estas zonas incluyen áreas en las que perduran elementos del paisaje rural tradicional que deben conservarse como patrimonio de la región. No obstante, estos valores ambientales contrastan con otras zonas más alteradas y humanizadas. De esta forma, el PORN determina que *“aunque no exista adecuación del territorio a figuras específicas de protección, se procurará preservar sus calidades y sus valores paisajísticos. El presente PORN ha delimitado y caracterizado estas áreas con el ánimo de constituirse en una directriz de planeamiento que garantice su preservación, evitando un urbanismo desordenado, masivo o perturbador del difícil equilibrio actual”.*

Para la conseguir dichos objetivos, el PORN, en cuanto a los aspectos relacionados con el planeamiento, señala los siguientes aspectos:

Se primará en las Zonas de Transición el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales del territorio, en especial el de aquéllos que han contribuido en mayor medida a su configuración paisajística.

La capacidad de urbanización en estas áreas habrá de considerarse limitada, evitándose colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico.

Los desarrollos urbanísticos deberán ser de naturaleza extensiva y baja densidad, ubicándose en aquellos suelos que, en virtud de las disposiciones de este PORN y del Planeamiento vigente, no estén clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección y siempre que sean susceptibles de ser urbanizados al cumplir las restantes determinaciones del presente Plan de Ordenación.

Serán de aplicación a estas zonas las determinaciones que incluye el punto 1 del apartado 4.3 de la normativa general del presente PORN y, muy especialmente, las comprendidas en los párrafos a) y b) del citado punto 1, sobre la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes y sobre sus condiciones estéticas y paisajísticas, respectivamente.

Los desarrollos residenciales de los nuevos planeamientos que se ubiquen en las Zonas de Transición no podrán incluir edificios de más de dos alturas y bajo cubierta, salvo en los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de este PORN, en los que serán de aplicación las disposiciones urbanísticas vigentes.

El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación.

*En el suelo que en cada municipio de los incluidos en las Zonas de Transición se clasifique como No Urbanizable de Protección podrán localizarse nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos, y forestales o análogos, que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7 del presente PORN, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades correspondientes. Podrá asimismo procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas. Más concretamente, se fomentará la rehabilitación de los edificios de interés que se mencionan en el punto 6.d) del citado apartado, ~~aun con destino a usos diferentes de los previos, en los casos y condiciones generales descritos en dicho punto.~~ **Con carácter excepcional, para las mismas finalidades que se recogen en el referido punto 6.d), se admitirá también la nueva construcción de instalaciones,***

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



en las condiciones establecidas en dicho punto. Toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7.

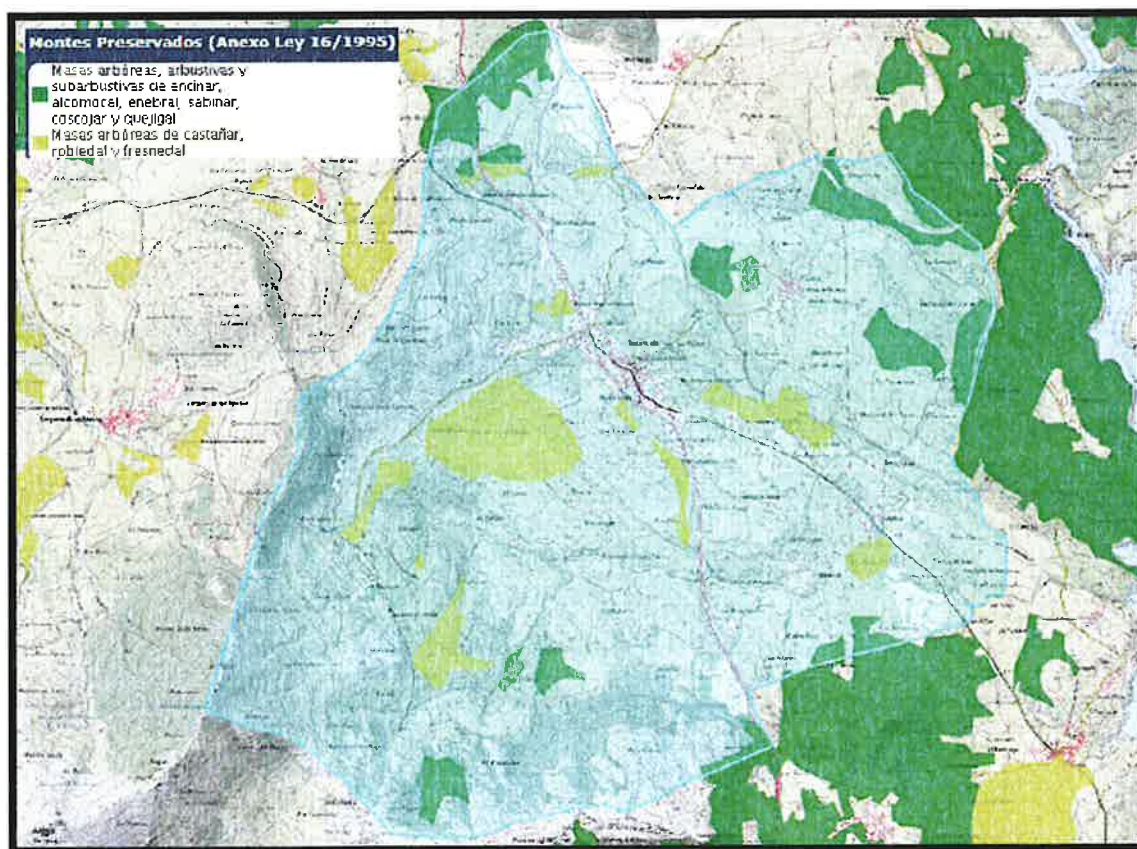
➤ Montes sometidos a Régimen Especial.

La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, comprende el marco jurídico para los terrenos forestales de la Comunidad de Madrid, de modo que los montes pueden estar sujetos a régimen especial o general, siendo los de régimen general los de Utilidad Pública, Protectores, Protegidos y Preservados, mientras que el resto de montes se consideran sometidos al régimen general.

El término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias según Orden 4634/2006, de 29 de diciembre, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOCM nº 19, 23/01/2007), que relaciona en su anexo I las comarcas forestales de la Comunidad de Madrid, se ubica dentro de la comarca forestal de Lozoya (Comarca 2), junto con los municipios de Lozoya del Valle, Navarredonda, Gargantilla del Lozoya, Garganta de los Montes y Canencia de la Sierra.

En cuanto a los Montes Preservados, en la Memoria de Información del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, se señala que en el municipio se declaran por Ley los siguientes:

- Las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal, correspondientes a los Montes Preservados que se localizan en el centro y norte del término municipal, con una superficie de ocupación de 6,04%.
- Las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebreal, sabinar, coscojal y quejigal que se localizan al sur y noreste del término municipal, con una superficie de ocupación de 6,26%.



Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados sobre el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor Medio Ambiente. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300



Con respecto a los Montes de Utilidad Pública, con superficie en el municipio es el Número 138 "Dehesa de Caramara" que ocupa una superficie aproximada de 298,40 hectáreas, la mayoría en el municipio de Buitrago del Lozoya, y de las que únicamente unos 2.270 m² se sitúan en la zona del Cerro Bullero dentro del término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

N^o 138	Nombre Dehesa de Caramara			Propietarios Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya.	
Término municipal Buitrago del Lozoya		Partido judicial 1- Torrelaguna		Incorporación al Catálogo Catálogo de 1862.	
Superficie total (ha):	298,40	% Esp. nat. protegido:	0	Formaciones vegetales Melojares arbóreos y arbustivos con matorral, cantuesar y encina.	
Superficie pública (ha):	274,29	Destinado	Si		
Sup. enclavados (ha):	24,11	Amojonado	Si		
Aprovechamientos Pastos, leñas y caza.					

*Ficha del Monte de Utilidad Pública No 138 "Dehesa de Caramara."
Fte. Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid.*

➤ **Hábitats de Interés Comunitario (HIC).**

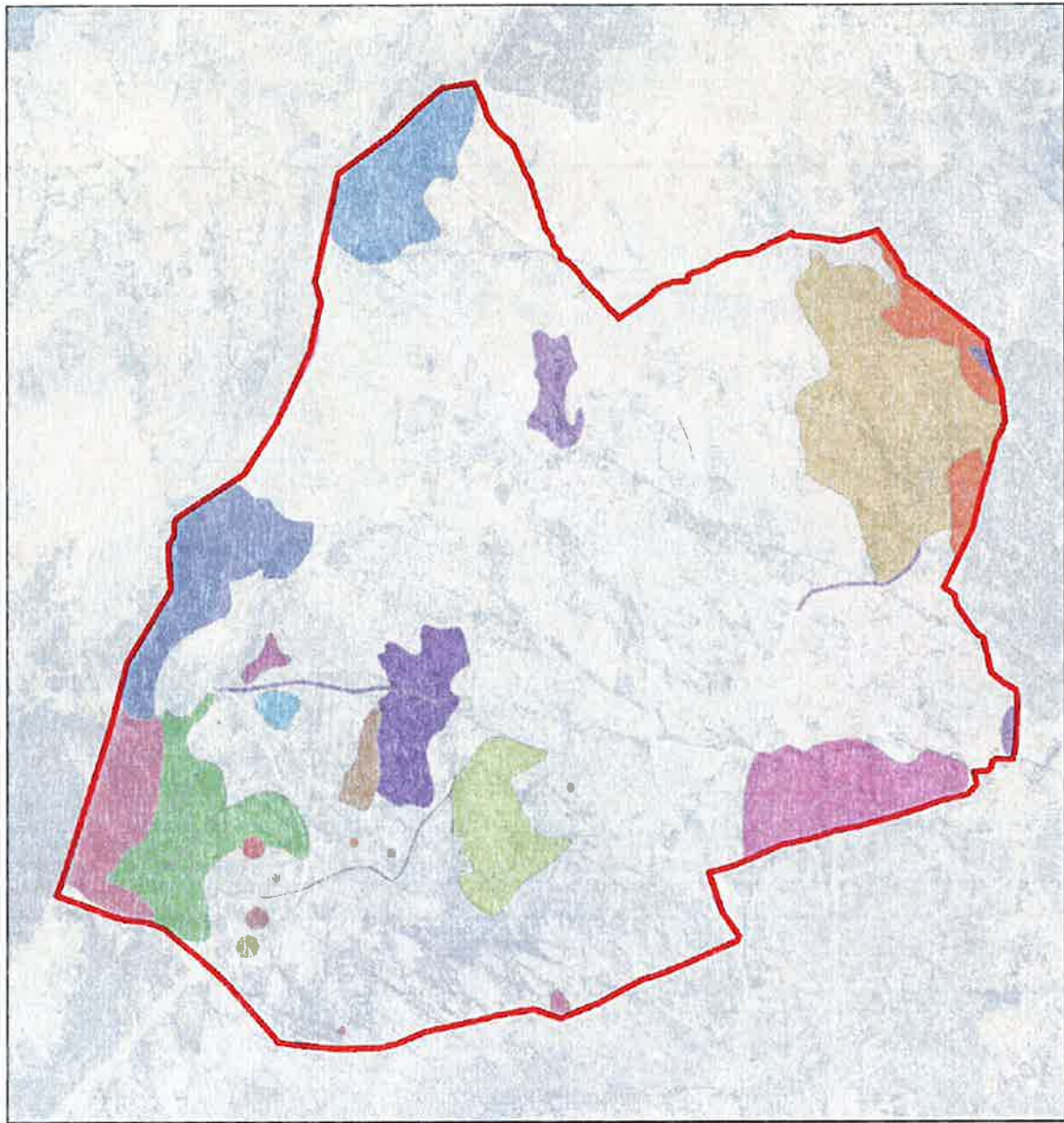
Se corresponden con los hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional "Tipos de Hábitats Naturales" recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre" y su transposición a la legislación española en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

Como se refleja en el Informe del área de Conservación de Montes (incluido en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental), los HICs detectados en el término municipal son:

Hábitats de interés comunitario:	4090, 5120, 5210, 8220, 8230, 9340, 6310, 9230, 6220*,
(* prioritario)	6230*, 6420, 6510, 91B0, 92A0

*Relación de Hábitats de Interés Comunitario en el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.
Fte. Informe del área de Conservación de Montes de la D.G.de Biodiversidad y Recursos Naturales.*





Leyenda		
Hábitats Directiva 92/43/CEE		
4090	5120	6230*, 6420
4090, 6220*	5210	6510, 91B0
4090, 5210, 6220*, 8230	5210, 6220*, 8230	8220
4090, 5210, 8230	5210, 8230	8230
4090, 6220*, 6310, 8230	6220*	91B0
4090, 6220*, 8220, 8230	6220*, 6310	92A0
4090, 91B0, 8230	6230*	9340

SIA 20/007
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS
HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

0 380 760 1 520 metros
N
Abril 2020
Comunidad de Madrid

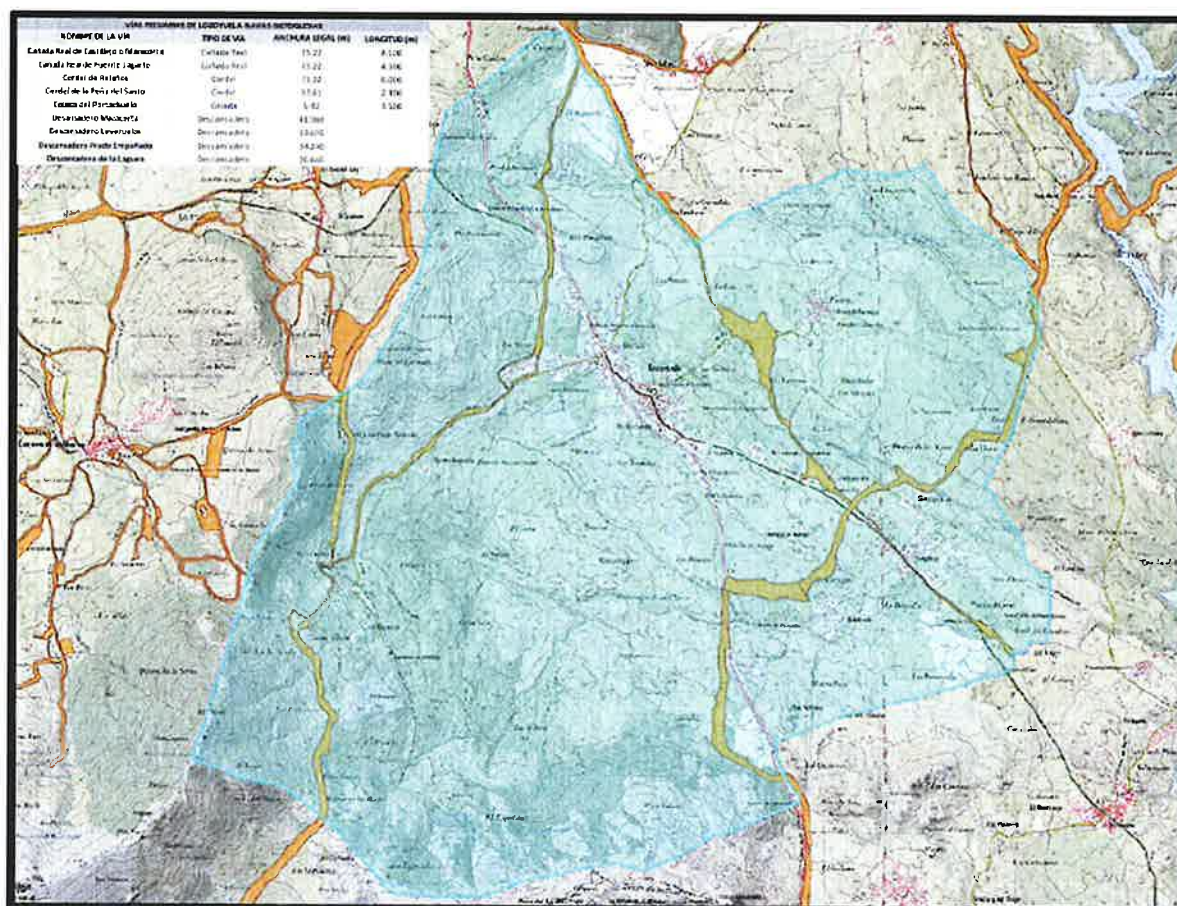
Situación	Localización

Hábitats de Interés Comunitario en el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.
Fte. Anejo II del Informe del Área de Conservación de Montes de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.



➤ Vías Pecuarias.

Protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de ámbito estatal y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid, en el cuadro siguiente pueden observarse las vías pecuarias que discurren por el término municipal.



*Vías Pecuarias a su paso por el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.
Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor Ambiental. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid y Memoria del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.*

En la imagen anterior puede observarse un esquema con el trazado de las vías pecuarias que se localizan en el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, así como su denominación y longitud dentro del término municipal.

➤ Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Policía.

Definidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el término municipal discurren, como se ha detallado anteriormente, los arroyos del Jóbalo, el Recombo y el de la Nava de la Alameda.

➤ Infraestructuras Supramunicipales (viarias, ferroviarias, etc.).

Infraestructuras supramunicipales que atraviesan el término municipal como:

- Infraestructuras viarias: Autovía A-1 y las carreteras autonómicas M-131, M-135, M-604, M-913 y la M-988 que conecta con la antigua estación de Lozoyuela.
- Dos líneas eléctricas de 400 Kv.
- Infraestructura ferroviaria del ferrocarril Madrid-Irún.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



Todos sus trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.

➤ Patrimonio Histórico y Cultural.

Según la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, así como la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el R.D. 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley, en el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, aparecen los siguientes elementos a considerar:

- La Iglesia de San Nicolás de Bari con expediente incoado de declaración de Bien de Interés Cultural.
- Existen varios elementos declarados Bien de Interés Patrimonial (BIP) y yacimientos arqueológicos o paleontológicos.

0.2.- Evolución histórica de la estructura urbana.

La descripción de la trama urbana y la evolución histórica del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, se analiza desde la perspectiva de la evolución de los tres municipios independientes que se fusionaron en 1973. Por otro lado, y en lo que respecta a los núcleos de población existentes dentro del término municipal, pueden distinguirse:

- ✓ Los tres municipios históricos: Lozoyuela, Navas de Buitrago y Sieteiglesias.
- ✓ Las urbanizaciones: Mazacorta, Los Peñotes y Fuenteblanquilla.

Los tres núcleos históricos fueron asentamientos pastoriles creados para repoblar esta parte de la sierra, de forma que los descansaderos de La Laguna y de Mazacorta, en la Colada del Portachuelo y la Cañada Real de Mazacorta, respectivamente, son los elementos generadores y transformadores históricamente de los núcleos de Lozoyuela, Navas de Buitrago y Sieteiglesias.

La trama urbana, por lo tanto, ha quedado condicionada por la actividad ganadera, puesto que las iniciales chozas y corrales para el ganado se fueron transformando posteriormente en viviendas al trasladar los pastores a sus familias. Así, la inicial trama urbana de éstos núcleos de población, queda configurada por las clásicas manzanas de asentamientos ganaderos, con formas irregulares que se crean por agregación y que incluyen en ellas, tanto la vivienda como otros elementos específicamente agropecuarios, como son los corrales, patios, etc. Este parcelario, genera un viario sin alineaciones claras, con numerosos retranqueos, ensanchamientos y callejones.

Con el paso de los años, los núcleos de Lozoyuela, Navas de Buitrago y Sieteiglesias presentan, básicamente, tres áreas urbanas relativamente homogéneas: los cascos tradicionales, sus extensiones de casco, y las urbanizaciones. En el primer caso, las manzanas se disponen de forma irregular atendiendo a las características de las construcciones agropecuarias originales y con viviendas adosadas de varias alturas, mientras que las extensiones del casco, presentan manzanas parecidas pero que han sido determinadas por el parcelario de rústica, lo que ha dado lugar a manzanas de mayor tamaño y subdivisiones en las que se desarrollan viviendas unifamiliares aisladas o adosadas. Por último, las urbanizaciones presentan manzanas de gran tamaño, con viviendas unifamiliares aisladas para segunda residencia de una o dos plantas.

Lozoyuela, sin embargo, presenta un casco urbano determinado por el eje de la antigua Nacional I (Madrid-Irún), puesto que su desarrollo lineal sigue el eje de la citada carretera que atraviesa el núcleo en dirección sureste-noroeste. De este modo, la trama urbana sigue la carretera en la que se disponen manzanas irregulares donde se localizan las edificaciones de mayor entidad, mientras que los ramales de las calles secundarias que comunicaban el centro urbano con las huertas, pastos, etc., presentan una morfología más rural, con manzanas irregulares que se intercalan con espacios libres para el ganado o actividades agrícolas.

Esta disposición del entramado urbano de Lozoyuela, se mantiene bastante estable hasta la década de los años 70 del pasado siglo. A partir de ese momento en el que el municipio crece en su parte más

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-03-14 13:59

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**

septentrional, creando una zona de servicio ligada a la N-I que se desarrolló de forma aislada con respecto al casco urbano histórico. Este hecho se consolidó con la construcción de la Autovía A-1, creándose una nueva zona residencial de viviendas unifamiliares.

La autovía ha sido el elemento determinante que ha configurado el desarrollo y el crecimiento de Lozoyuela, ya sea a través de sus enlaces de conexión y acceso hacia el casco urbano que se convirtieron en ejes de crecimiento, o por la ocupación de los vacíos existentes entre la trama original y la Autovía. Junto a esto, el núcleo ha crecido hacia el noroeste con el desarrollo de una zona residencial alejada del núcleo y junto a la Autovía.

Lozoyuela, por todo ello, presenta actualmente la estructura típica de los núcleos ganaderos de la Sierra, pero con la particularidad de la travesía de la antigua N-I (la actual Avenida de Madrid) y una mayor densidad edificatoria con respecto a Navas de Buitrago y Sieteiglesias.

En cuanto al núcleo de Navas de Buitrago su característica estructura de manzanas irregulares con vacíos intercalados se mantiene, prácticamente, hasta la actualidad, de modo que no se han ocupado los vacíos existentes ni se han generado nuevas edificaciones. Por lo tanto, su trama urbana es típicamente ganadera, con un núcleo central formado por viviendas y zonas para guardar el ganado y los aperos de labranza (establos, patios, etc.), desde el que se ha desarrollado de forma radial el viario, aprovechando caminos y cañadas, manteniendo un entramado en el que se intercalan edificaciones y espacios libres delimitados por cercas y muros de piedra.

El núcleo de Sieteiglesias históricamente se ha organizado alrededor de la denominada como Calle Real, sobre la que descansaban unas pocas edificaciones a ambos lados de la calle. Su trama urbana es similar a los otros dos núcleos históricos. Hasta la década de los años 70 del pasado siglo no hubo prácticamente ningún desarrollo, produciéndose la construcción de una zona alejada del casco urbano hacia el noroeste que en 1991 ya se encontraba urbanizada. Junto a esta zona, se desarrollan otras áreas residenciales, dos de ellas localizadas al oeste y noroeste del casco urbano (junto a la carretera que une Sieteiglesias con Lozoyuela), y otras dos situadas al norte y al sureste del núcleo urbano que se comunican a través de un viario.

Actualmente, el núcleo es una zona de baja densidad edificatoria con numerosas parcelas vacantes y en donde la estructura topográfica y la ubicación de la iglesia en lo alto de un berrocal que domina el pueblo (junto a la necrópolis excavada en piedra), suponen el mayor interés de su estructura urbana.

Además de los tres núcleos tradicionales, es importante reseñar los asentamientos (urbanizaciones) urbanos de viviendas unifamiliares que existen en el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

La urbanización de Mazacorta está catalogada en la Ley Especial 9/1985, de 4 de diciembre, para Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, en la que se determinó su posible legalización a través de la redacción de un Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP).

Dicho Plan de Ordenación de Núcleo de Población fue aprobado de forma definitiva el 20 de diciembre de 1988, mientras que su Proyecto de Urbanización recibió su aprobación definitiva el 30 de marzo de 2007. Por último, el 28 de septiembre de 2022 se aprobó definitivamente la Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del «Núcleo de Población de "Mazacorta", cuya publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid se hizo con fecha de jueves, 13 de octubre de 2022.

Las actuales Normas Subsidiarias recogen este ámbito como Suelo No Urbanizable condicionando su futura clasificación como Suelo Urbano a la ejecución de las cesiones, obras de urbanización y actuaciones complementarias que se prevén en el citado PONP, introduciendo como modificaciones que la anchura de las calles fuera de 8 metros y que el tamaño mínimo de parcela fuera de 700 m².

La urbanización de Los Peñotes tiene una extensión de aproximadamente cuatro hectáreas y se localiza al sureste del término municipal. Presenta 16 parcelas edificables de las que se encuentran ocupadas 9. Su clasificación es de Suelo No Urbanizable Común.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-03-14 13:52

Emisión y firmado por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**

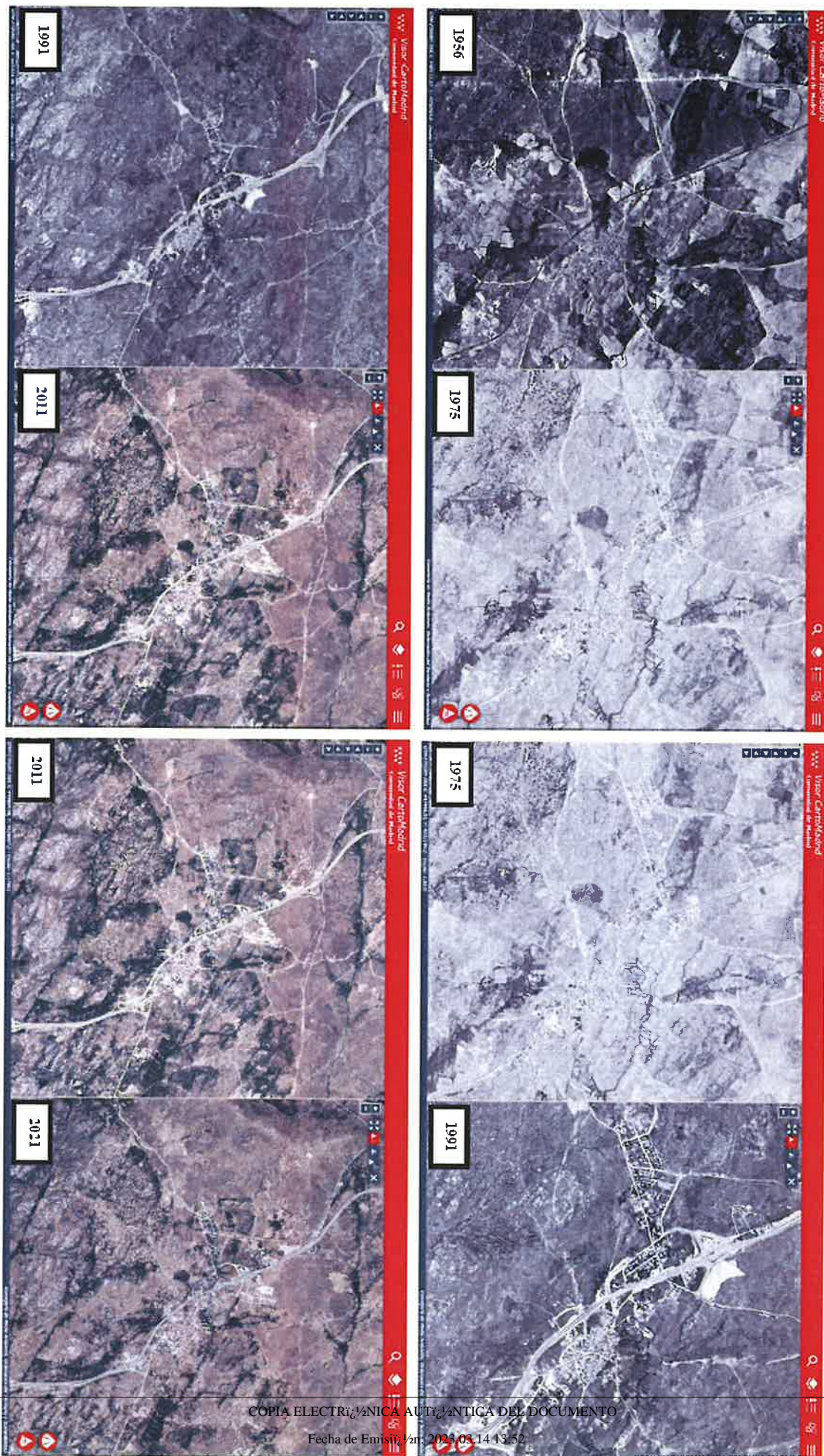


Fuentebanquilla con poco más de una hectárea se localiza al oeste del núcleo de Lozoyuela. Su origen, según la Memoria de Información del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias es una urbanización autorizada y registrada en 1970 con 10 parcelas y en 1975 el Pleno municipal *“otorgó las licencias ajustadas a legalidad y se llevaron a cabo ocho de las diez edificaciones. La urbanización está prevista de cierto grado de consolidación y dispone de suministro de agua”*. Su clasificación es de Suelo No Urbanizable Común.

Junto a estas urbanizaciones más consolidadas, existen diversas áreas diseminadas (principalmente en el entorno de los caminos de Santillana, de las Navas y de las Eras de Piedra en el núcleo de Sieteiglesias) y numerosas edificaciones en Suelo No Urbanizable Común.

Las imágenes siguientes muestran la evolución de los tres núcleos tradicionales y las urbanizaciones de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias desde 1956 hasta 2021.





Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo tradicional de Lozoyuela.
 Fe: Elaboración propia partir de los datos del Visor Cartográfico IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

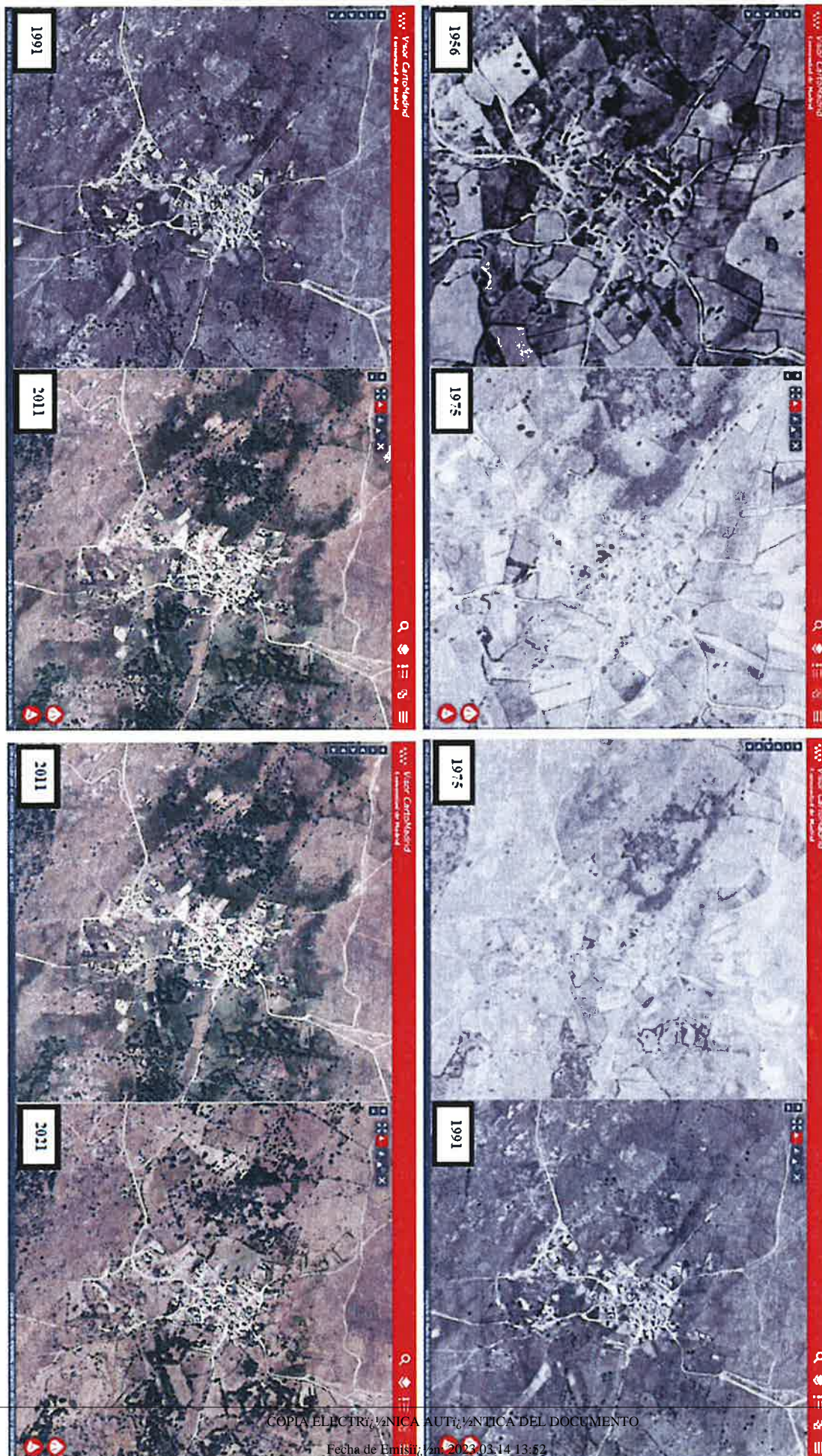
COPIA ELECTRÓNICA ANTIGUA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2024.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**





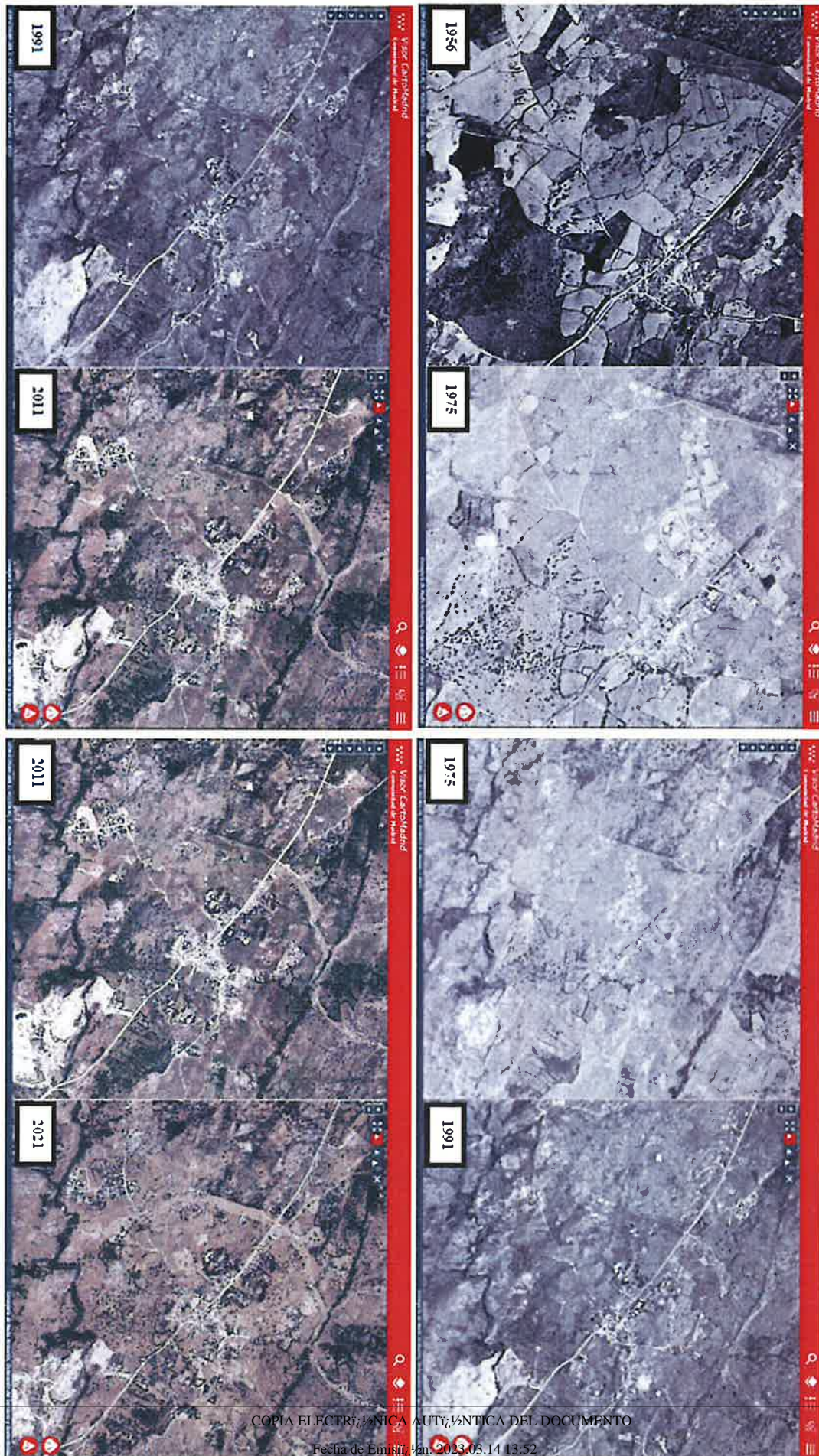
Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo tradicional de Navas de Burago. Fie. Elaboración propia partir de los datos del Visor Cartográfico. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-03-14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**





Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo tradicional de Sieteiglesias y urbanización de Mazacorta
 Fe. Elaboración propia partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



1.- Planeamiento vigente.

El planeamiento general vigente en el municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias son las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Bienes a Proteger aprobadas provisionalmente por Acuerdo del Pleno en sesión de fecha 5 de junio de 1996, informadas favorablemente por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva con fecha 10 de junio de 1996 y con el acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de julio de 1996. Se publica, por tanto, Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad de Madrid, de fecha 26 de julio de 1996 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 13 de agosto de 1996.

Las citadas NN.SS. proponen:

⇒ En el núcleo de Lozoyuela:

- La clasificación de dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU) que vienen a completar la estructura urbana existente. El SAU-5 al oeste del casco y el SAU-6 al sureste.
- Inclusión de varios enclaves de Suelo Urbano en la margen izquierda de la N-I que se encontraban ocupados por edificaciones ya consolidadas.

⇒ En el núcleo de Navas de Buitrago:

- Se mantiene la delimitación existente del Suelo Urbano a excepción de un pequeño enclave a la entrada del casco urbano desde la carretera de Lozoyuela.

⇒ En el núcleo de Sieteiglesias:

- Se incorpora al Suelo Urbano una pequeña zona localizada al noroeste del casco urbano.

Además, en el municipio existían cuatro urbanizaciones ilegales que se agrupaban en las siguientes categorías:

⇒ Urbanizaciones catalogadas en el Anexo de la Ley Especial 9/85 de la Comunidad de Madrid.

- *Mazacorta*: Conforme a lo previsto en dicha ley, dispone de Plan de Ordenación de Núcleo de Población, aprobado el 20 de diciembre de 1988.
- *Las Tomilleras*: La Comisión de Urbanismo de Madrid acordó su eliminación, restaurando el medio físico alterado.

⇒ Urbanizaciones no catalogadas en la Ley 9/85.

- *Los Peñotes*.
- *Fuenteblanquilla*.

Los datos generales en cuanto a la superficie de suelo clasificado por las NN.SS. son los siguientes:

Suelo Urbano:	127,33 ha.
Suelo Apto para Urbanizar:	31,32 ha.
Suelo No Urbanizable:	5.044,21 ha.

El desglose de los datos anteriores por núcleos y sectores, puede observarse en los cuadros siguientes:



NÚCLEO	Suelo Urbano Directo ha	Suelo Urbano en UE ha	Total ha
Lozoyuela	81,11	15,12	96,23
Navas	9,40	0,90	10,30
Sieteiglesias	20,80	-	20,80
TOTAL	111,31	16,02	127,33

ÁMBITO	Superficie ha	Edificabilidad m2	Nº Máximo Viviendas
UE 1	1,72	6.240	31
UE 2	1,86	5.720	29
UE 3	1,15	4.152	17
UE 4	1,61	5.472	22
UE 5	0,45	3.065	15
UE 6	0,79	2.780	13
UE 7	0,90	3.271	13
UE 8	3,44	11.096	25*
UE 9	4,09	11.369	24*
TOTAL	16,01	53.165	140

SECTOR	Superficie ha	Edificabilidad m2	Nº Máximo Viviendas
SAU 1	7,67	15.336	61
SAU 2	7,97	15.930	64
SAU 3	5,29	10.574	43
SAU4	4,97	18.645	Industrial
SAU 5	2,92	5.834	24
SAU6	2,50	5.002	20
TOTAL	31,32	71.321	212

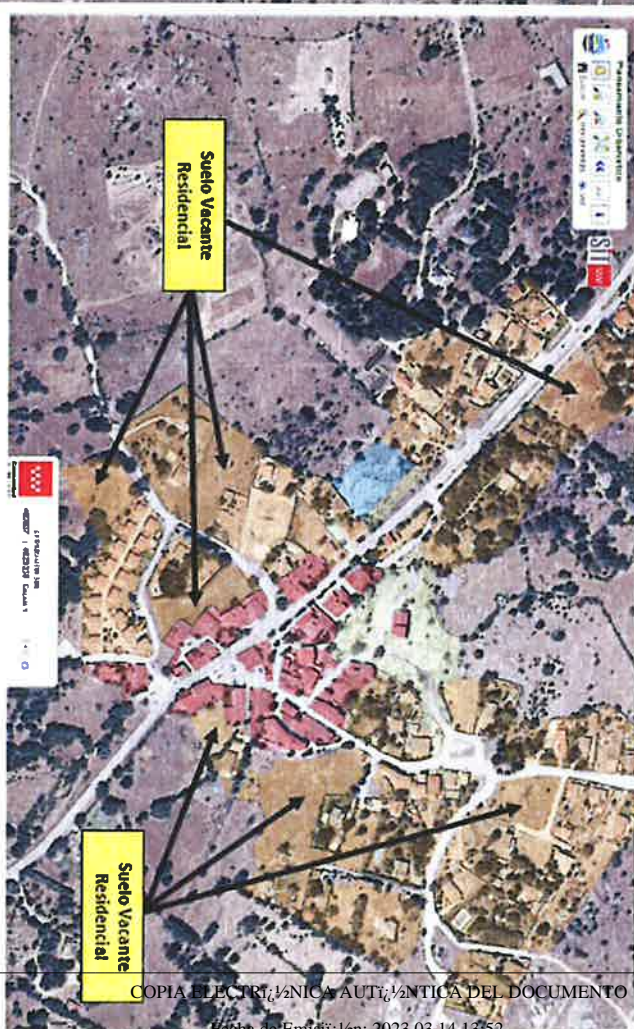
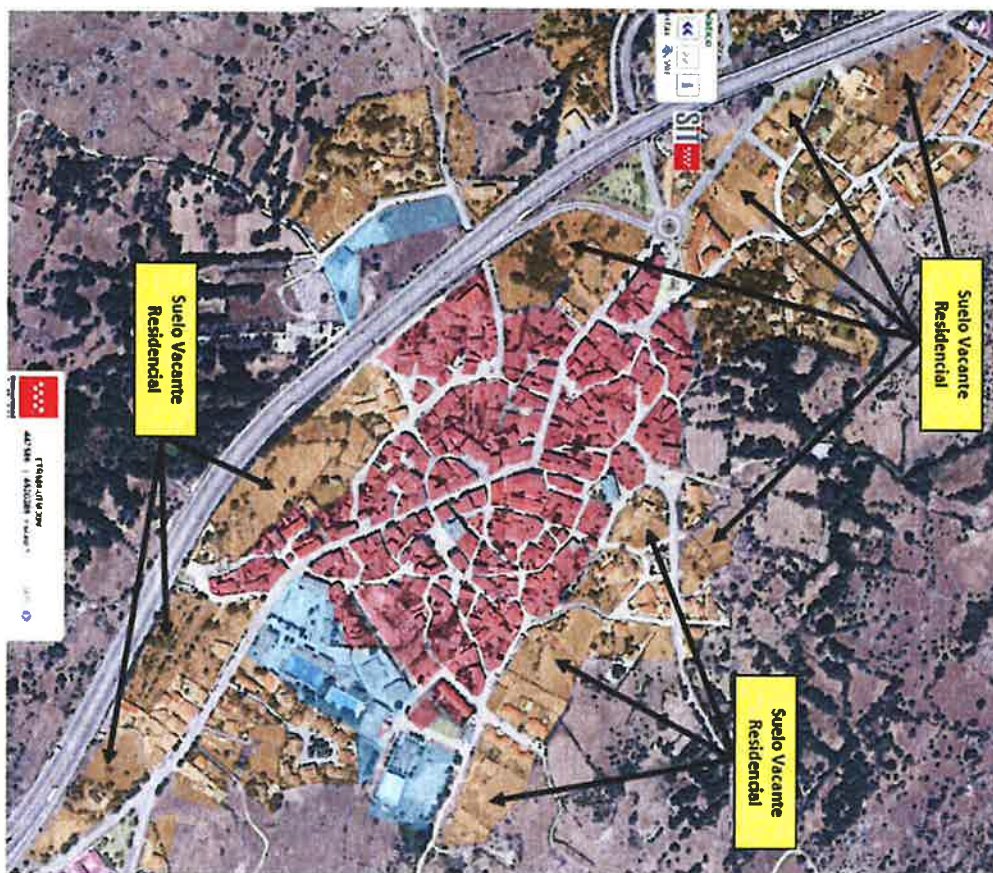
Parámetros y datos básicos de dimensión y capacidad de las NN.SS. vigentes - *Viviendas ya construidas.
Fte. Elaboración propia a partir de los datos de la Memoria de las Normas Subsidiarias de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

Por otra parte, desde su aprobación definitiva, las Normas Subsidiarias de 1996 han sufrido numerosas modificaciones cuyo listado puede observarse en el cuadro siguiente:

MUNICIPIO	INCIDENCIA	DOCUMENTO	SECTOR O POLÍGONO	F.ACU.	F.BOCM
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 1 TRAVESIA STA MARGARITA 4 REF CATASTRAL 81102 02	13/02/2001	12/03/2001
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 3 DE LA AVDA DE MADRID 63	01/06/2001	13/07/2001
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 1 IMPLANTACION DE DOTACIONES MUNICIPALES C REAL	25/07/2002	28/08/2002
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 2 CAMBIO DE ORDENANZAS DOTACIONAL A INDUSTRIAL	07/05/2003	12/06/2003
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 3 CAMBIO DE ORDENANZA DOTACIONAL COMPACTA A CASCO	25/10/2005	14/12/2005
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	ORIGINARIO	PLAN PARCIAL	SAU 4 EL TOMILLAR	02/10/2006	25/10/2006
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	ENSANCHE E4 C MANUEL DE FALLA C ISAAC ALBENZ MODIF 6	26/05/2009	12/06/2009
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	SOTERRAMINETO CENTROS TRANSFORMACION ELECTRICA EN SU	26/10/2009	20/11/2009
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	MODIF 1 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	05/02/2010	24/02/2010
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	CNO VIEJO DE TORRELAGUNA 2	05/02/2010	24/02/2010
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	NUEVA CATEGORIA EN VIV UNIFAMIL DE USO RESIDENCIAL	05/03/2010	28/04/2010
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	PARC 22 DEL P 12 TANATORIO Y EQUIPAMIENTO MPAL	28/12/2010	14/01/2011
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	NORMAS SUBS Y CATALOGO	UE 4 EL PALANCAR	24/11/2011	27/12/2011
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	PLAN PARCIAL	SAU 4 EL TOMILLAR	30/07/2014	12/08/2014
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC NO SUSTANCIAL	NORMAS SUBS Y CATALOGO	CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C DE LA IGLESIA 16	29/09/2015	13/10/2015
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	ORIGINARIO	ORDENANZAS	USO DE LOCALES Y ESPACIOS PUBLICOS	03/05/2018	18/05/2018
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	MODIF TRAMITAC ORDINARIA	ORDENANZAS	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	21/08/2020	03/09/2020

Modificaciones y planeamiento parcial aprobados definitivamente que desarrollan las NN.SS. vigentes.
Fte. Elaboración propia a partir de los datos de GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.





Ejemplos de suelo vacante residencial en el Suelo Urbano de aplicación directa en los núcleos de Lazoylea y Seteiglesias sobre planeamiento refundido a 30/06/2019 y ortofotografías de 2021.
 Fte: Elaboración propia a partir de los datos del Sistema de Información Territorial - Vicer SIT de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO
 Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300



En cuanto al grado de ejecución del planeamiento vigente de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, la Memoria de Información del Avance del PGOU señala que es “*contradictorio*”, puesto que el único núcleo en el que fueron previstas áreas de crecimiento urbano fue Lozoyuela, y en este núcleo las diferentes Unidades de Ejecución y Suelos Aptos para Urbanizar se han desarrollado de forma muy parcial.

- UE sin desarrollar: UE 1, UE 2, UE 4, UE 6 y UE 7.
- UE desarrolladas: UE 3, UE 5, UE 8 y UE 9.
- SAU sin desarrollar: SAU 1, SAU 2, SAU 3, SAU 5 y SAU 6.
- SAU desarrollado: SAU 4.

Con esta situación, la Memoria de Información del Avance señala que “*el crecimiento real del municipio no ha superado las expectativas contempladas en el anterior planeamiento. Ciertos SAU Y UE del núcleo de Lozoyuela no se han desarrollado. Se entiende que debería quizá haberse potenciado viario estructurante que facilitase el acceso y su consecuente desarrollo a esas bolsas de suelo aún vacante*”.

1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente.

Según los datos reflejados en los cuadros anteriores, la capacidad residencial de las NN.SS. vigentes es de aproximadamente 384 viviendas, que pueden desglosarse de la siguiente forma:

- Suelo Urbano Directo: 32 viviendas.
- UE en Suelo Urbano: 140 viviendas (deducidas la existentes en las UE 8 y UE 9).
- Sectores SAU: 212 viviendas.

A partir de los datos que se señalan en la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, en 1995 (un año antes de la aprobación de las NN.SS. vigentes) existirían un total de 860 viviendas, mientras que en 2019 y según los datos facilitados por el Ayuntamiento (concretamente el padrón de edificios por calles según IBI), en el término municipal habría 1.133 viviendas, lo que supone que en este periodo de tiempo se habrían construido un total de 273 viviendas. Si este mismo análisis lo hacemos a partir de los datos del Catastro, se puede observar como en 2003 (primer año del que se tienen cifras) el número de unidades residenciales ascendía a 854, mientras que en 2022 (último año de la serie) la cifra es de 1.122. Estos datos sugieren que en el periodo considerado se han construido 268 viviendas.

Como puede observarse, existe una disparidad en los datos ofrecidos por el Avance y las cifras de Catastro que, pueden deberse a que se haya considerado la construcción en Suelo No Urbanizable de viviendas de las urbanizaciones existentes. En cualquier caso, las cifras son parecidas, de manera que se puede tener en cuenta, a partir de los datos que se indican en las Memorias de Información y Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, que, teniendo en cuenta que la capacidad residencial de las NN.SS. es de 384 viviendas y que desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes se han desarrollado entre 268 y 273 viviendas aproximadamente, en la actualidad existiría una capacidad residual vacante de entre 111 y 116 viviendas.

Estos datos sugieren que, dado el nivel de desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución y de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar, la mayor parte del desarrollo residencial del municipio desde la aprobación de las NN.SS. vigentes, se ha sustentado en la construcción de viviendas en Suelo Urbano de aplicación directa, lo que implica que la capacidad de esta clase de suelo que se señalaba en las Normas Subsidiarias vigentes estaba claramente infravalorada.

Para intentar conocer, de forma aproximada, la capacidad actual vacante residencial del municipio, se ha utilizado el Sistema de Información Territorial – VISOR SIT para hacer un análisis visual de la ortofotografía de 2021 sobre la que se ha superpuesto la clasificación de suelo, los diferentes ámbitos del Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar (UE y SAU) y las respectivas ordenanzas de aplicación directa. De esta forma y teniendo en cuenta los diferentes parámetros urbanísticos de los diferentes ámbitos y de las ordenanzas, se ha obtenido que la capacidad residencial vacante del



municipio en 2021 estaría en el entorno de las 369 viviendas, tal y como se puede apreciar en el cuadro siguiente.

Ámbito	Nombre	Clase de Suelo	Nº Máximo de Viviendas
UE 1	El Palancar 1	Urbano en UE	31
UE 2	El Palancar 2	Urbano en UE	27*
UE 3	El Palancar 3	Urbano en UE	Desarrollado
UE 4	El Palancar 4	Urbano en UE	22
UE 5	Fresnedilla Sur	Urbano en UE	Desarrollado
UE 6	Fresnedilla Norte	Urbano en UE	13
UE 7	Las Cercas del Parral	Urbano en UE	13
UE 8	Colonia Lozoyuela	Urbano en UE	2*
UE 9	Prado Empeñado	Urbano en UE	4*
TOTAL			79
SAU 1	El Espinar	Apto para Urbanizar	61
SAU 2	Prados del Santo	Apto para Urbanizar	64
SAU 3	Angostinos 1	Apto para Urbanizar	43
SAU 5	Cerca de la Hoya	Apto para Urbanizar	24
SAU 6	Angostinos 2	Apto para Urbanizar	20
TOTAL			212
Ordenanzas	Núcleo de Lozoyuela	Urbano directo	54
Ordenanzas	Núcleo de Navas	Urbano directo	4
Ordenanzas	Núcleo de Sieteiglesias	Urbano directo	20
TOTAL			78
TOTAL VIVIENDAS VACANTES			369

Capacidad vacante residencial en 2021 (las UE con * significa que se han desarrollado parcialmente).

Fte. Elaboración Propia a partir de los datos del Sistema de Información Territorial - Visor SIT de la Comunidad de Madrid.

Como puede verse en el cuadro anterior, ninguno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias vigentes se ha desarrollado, mientras que, de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, únicamente dos de ellas (UE 3 y UE 5) han completado su desarrollo. Así, de una capacidad total de 140 viviendas en esta clase de suelo se han construido 61 viviendas.

Por lo tanto y teniendo en cuenta estos datos si, tal y como se ha comentado anteriormente, se han construido entre 268 y 273 viviendas desde, aproximadamente, la aprobación de las NN.SS. vigentes, únicamente 61 de ellas lo ha hecho en Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, siendo el resto desarrolladas en Suelo Urbano directo y, probablemente, en alguno de los ámbitos con construcciones en Suelo No Urbanizable. Todo ello lleva a considerar que la capacidad residencial vacante en el Suelo Urbano de aplicación directa (pueden observarse claramente las zonas residenciales vacantes en las imágenes anteriores) a través de ordenanza, estuvo claramente infravalorada cuando se aprobó la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1996 y que, en la actualidad, puede cifrarse en un máximo de 78 viviendas en los tres núcleos históricos del municipio, muy superior a las 32 viviendas que se indican en la Memoria de Ordenación del Avance.

2.- Propuesta del Avance.

Actualmente, el municipio cuenta con una Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas de forma definitiva por acuerdo de 25 de julio de 1996 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que, a su vez, venían a revisar las Normas Subsidiarias aprobadas en 1990. Por otra parte, y desde la aprobación de las NN.SS. vigentes, se han producido numerosas modificaciones en relación con aspectos normativos y de ordenación.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



Junto a esta situación, desde la aprobación de las NN.SS. de 1996 se ha producido la declaración de diversos espacios protegidos, de forma que el planeamiento vigente queda afectado por diversas restricciones de carácter medioambiental.

Se concluye, tal y como se señala en la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, que *“puede afirmarse que la situación actual del planeamiento urbanístico en el municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, por una parte, no se adapta a las circunstancias municipales reales y por otra no está adaptado a la situación legal urbanística vigente y por tanto se justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana”*.

2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe.

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe.

El Avance consta de la siguiente documentación:

- BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.
 - VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.
 - Anejo 1. Plan de Movilidad Sostenible.
 - VOLUMEN 2. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.
 - VOLUMEN 1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.
 - 1.1. Documento Inicial Estratégico.
- BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.
 - VOLUMEN 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
 - VOLUMEN 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.
 - VOLUMEN 3. NORMATIVA URBANÍSTICA.
 - VOLUMEN 4. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.
 - VOLUMEN 5. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 - VOLUMEN 6. INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
 - VOLUMEN 7. PLANOS DE ORDENACIÓN.
 - VOLUMEN 8. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.

2.2.- Objetivos generales y particulares del Avance del PGOU.

La Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias señala como objetivos generales de la ordenación, estructura urbana y territorial del nuevo Plan:

- ✓ *Mantener y mejorar la calidad de vida en el término municipal, preservando el medio ambiente como máximo recurso de sostenibilidad, garantizando la adecuación del planeamiento municipal a la legislación medioambiental de aplicación, tan importante en el marco territorial de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, dada la notable presencia en el término municipal de Montes Preservados y de Utilidad Pública, la existencia del trazado de vías pecuarias y la inclusión de gran parte del extremo sur occidental del término municipal en las zonas delimitadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama.*
- ✓ *Fomentar las medidas adecuadas que consigan la implantación de vivienda protegida, ya sea de protección oficial, de precio tasado o cualquier otro régimen de protección, para facilitar el incremento poblacional.*

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



- ✓ Posibilitar la optimización de las redes públicas mediante la concreción de los estándares y las reservas establecidas en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- ✓ Establecer una adecuada zonificación en función de los distintos ámbitos o áreas homogéneas identificadas, procurando subsanar determinados desequilibrios detectadas en la aplicación de las Normas Subsidiarias en vigor.
- ✓ Proteger los valores arquitectónicos, histórico-artísticos y de ambiente urbano definiendo ordenanzas de edificación tanto para el casco como para el resto de las zonas, adecuadas a las tipologías, edificabilidades y ocupaciones de parcelas tradicionales, evitando aprovechamientos que incentiven la destrucción y sustitución del caserío tradicional.
- ✓ Favorecer, en el ámbito del casco antiguo de cada núcleo, la aparición de tipologías edificatorias generadoras de trama urbana y tejido social que pongan en valor el núcleo.
- ✓ Generar una estructura general que cohesione el núcleo consolidado con los nuevos desarrollos, completando la trama urbana con operaciones de desarrollo residencial en suelo urbano no consolidado.
- ✓ Eliminación de bolsas desocupadas en el tejido urbano y consolidación de un sistema de gestión a través de la delimitación de unidades de ejecución con repartos de cargas y beneficios.
- ✓ Supeditar el crecimiento poblacional a satisfacer las necesidades de creación de nuevos servicios y equipamientos públicos de los residentes.

Además de los anteriores objetivos de carácter general, el documento inicial estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del PGOU, tiene como objetivos específicos los siguientes:

- ✓ Control y optimización del tráfico urbano y el desarrollo de nuevos sistemas de transporte. El nuevo planeamiento deberá prever el desarrollo de viarios internos en núcleos urbanos, la previsión de dotaciones urbanísticas de carácter local, así como la conexión de los nuevos desarrollos.
- ✓ La consecución de un equilibrio armónico entre la preservación del medio natural y el desarrollo urbano, prestando especial atención al grado de estructuración en el territorio. A los efectos de la integración paisajística de los nuevos desarrollos se tendrá en cuenta la complejidad topográfica del soporte territorial.
- ✓ Se tratará de conseguir una ordenación que compatibilice la conservación del sistema tradicional de asentamientos con las tendencias actuales, intentando que se favorezca el equilibrio entre esa ordenación y el desarrollo de las actividades que den un impulso social y económico al ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y mismo de toda la comarca de la Sierra Norte.
- ✓ El planeamiento deberá perseguir la mejora de la convivencia cotidiana, procurando no solo el mantenimiento, sino también el aumento de la población en el territorio, respetando su distribución.
- ✓ La implementación de políticas de suelo industrial para las necesidades actuales y futuras y la optimización, dentro del contexto comarcal, de la localización de los suelos necesarios para las actividades productivas.
- ✓ Protección de los recursos, espacios naturales y también del patrimonio histórico-artístico, etnográfico y cultural. El planeamiento previsto garantizará que la nueva ordenación sea compatible con la preservación de las zonas protegidas. Como objetivo fundamental, los nuevos desarrollos deberán garantizar que el acondicionamiento urbanístico se adapte al

terreno para conseguir la máxima integración paisajística. Asimismo, la nueva ordenación respetará la legislación sectorial sobre protección del dominio público hidráulico.

- ✓ *Lograr una ordenación que tenga en cuenta la situación del ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias en el marco de la comarca de la Sierra Norte al tiempo que en la Comunidad de Madrid y garantizar sobre todo los diversos recursos naturales y de paisaje con que cuenta el ayuntamiento.*
- ✓ *Regular el desarrollo urbanístico del ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, mediante una normativa ajustada a su capacidad de gestión.*
- ✓ *Establecer y desarrollar una política de conservación y potenciación de los valores del territorio de especial interés, desde el punto de vista productivo, ecológico y paisajístico.*
- ✓ *Regular el crecimiento ordenado de los núcleos de población.*
- ✓ *Programar la dotación de servicios urbanísticos, infraestructuras y equipamientos necesarios para el asentamiento de la población sobre el territorio.*
- ✓ *Definir un sistema de equipamientos equilibrado, estratégicamente situado para el idóneo servicio a la población.*

2.3.- Alternativas propuestas.

El documento de Avance ha elaborado las diferentes alternativas que puedan plantearse con el objetivo de garantizar, tal y como se señala en el documento inicial estratégico, *“la coherencia interna de las determinaciones urbanísticas, la viabilidad técnica y económica de la ordenación propuesta, la proporcionalidad entre el volumen edificable y los espacios libres públicos de cada ámbito de ordenación y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el desarrollo del plan.”*

De esta forma y a partir de las directrices básicas y los objetivos generales que se señalan en el Avance, se plantean tres posibles escenarios de futuro que se materializan en las siguientes alternativas que quedan reflejadas en el Punto 3 del Documento Inicial Estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

⇒ Alternativa 0. No realizar el presente Plan General.

Esta alternativa cero supondría continuar con el actual planeamiento urbanístico, siguiendo en vigor la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1996 que fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de 25 de julio de 1996 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 13 de agosto de 1996), y que venían a revisar el contenido de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1990, así como los instrumentos de planeamiento redactados con posterioridad.

Esta alternativa supondría mantener un planeamiento general no adaptado al marco legal vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y obsoleto respecto de las determinaciones sectoriales de carácter ambiental, de manera que buena parte del suelo previsto por las vigentes Normas Subsidiarias para el desarrollo del municipio han quedado afectados por distintas restricciones medioambientales.

Por todas estas razones, el documento inicial estratégico indica que *“no se estima conveniente la adopción de esta alternativa, ya que se considera prioritario dotar al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento adaptado a la legislación urbanística y sectorial actual, coherente con las determinaciones sectoriales, y que responda a las demandas existentes, a la vez permita corregir los déficits actuales existentes”*.

⇒ Alternativa 1. Realizar el presente Plan General con la Propuesta 1.

Con respecto a la alternativa 1, el documento inicial estratégico plantea la redacción de un nuevo Plan General adaptado a la legislación urbanística y ambiental vigente, proponiendo *“un modelo*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2025/05/14 09:50

Emisión y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



territorial apoyado en los principios del desarrollo sostenible, basado en el estudio de la situación actual del municipio, su dinámica poblacional, sus potencialidades medioambientales, y las perspectivas de crecimiento de acuerdo a la demanda de suelo existente y prevista, además se tendrán en cuenta las afecciones medioambientales existentes en el término municipal”.

Dicho modelo proyecta un crecimiento compacto del municipio que revise y actualice los límites del Suelo Urbano del planeamiento vigente y califique algunas áreas intersticiales como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, proponiendo en esta clase de suelo unas 168 viviendas.

En relación al Suelo Urbano, dado que su clasificación es un acto reglado, se propone la revisión y actualización del límite del suelo urbano fijado en el planeamiento urbanístico municipal vigente, comprobando que se cumplen las condiciones exigidas en la legislación urbanística. Dentro del Suelo Urbano, algunas áreas intersticiales se han incluido en ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 14.2.b. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, previéndose en esta clase de suelo unas 168 viviendas.

Con respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado, la alternativa prevé su clasificación sobre terrenos que no presenten limitaciones sectoriales. Desde esta perspectiva, la alternativa propone, dado que los tres núcleos principales carecen de afecciones en su periferia, la delimitación de varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en estas zonas, *“fomentándose un modelo de crecimiento urbanístico compacto y garantizando un desarrollo territorial equilibrado”.*

De esta forma, la alternativa propone unos crecimientos residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado de un total de unas 280, lo que sumado a las 168 viviendas previstas en Suelo Urbano No Consolidado, supondrían un total de 448 viviendas, *“superando de forma muy amplia las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General”.*

⇒ Alternativa 2. Realizar el presente Plan General con la Propuesta 2.

La alternativa 2 propuesta por el documento inicial estratégico, es similar a la alternativa 1 con un *“alcance más ajustado que el planteado en la alternativa 1, en lo que a expectativas de demanda de vivienda se refiere.”*

Respecto al Suelo Urbano, se propone una revisión y actualización del límite del suelo urbano análoga a la planteada en la alternativa 1, proponiendo, por lo tanto, la misma delimitación para el Suelo Urbano y los mismos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado previstos.

En cuanto al Suelo Urbanizable Sectorizado, al igual que en la alternativa 1, en esta alternativa se ha reducido el Suelo Urbanizable previsto, *“clasificándose como tal únicamente la superficie necesaria para responder a la demanda futura de suelo justificada en el presente Avance”.* Así, los crecimientos residenciales que se proponen en la alternativa 2 permiten el desarrollo de 189 nuevas viviendas, lo que sumado a las 168 viviendas previstas en Suelo Urbano No Consolidado, supone un total de 357 viviendas, *“adecuándose de forma más ajustada a las previsiones mínimas de necesidad de vivienda estimadas en función del incremento de población calculado para el periodo de vigencia del nuevo Plan General.”*

En lo que respecta al Suelo No Urbanizable de Protección y, al igual que en la alternativa 1, se propone una clasificación con varias subcategorías que recojan todas las determinaciones derivadas de la legislación ambiental y sectorial vigente, delimitando los regímenes de uso que éstas establecen.

2.3.1.- Selección de alternativas.

El documento inicial estratégico no motiva la elección entre las distintas alternativas, únicamente concluye que la alternativa 2 se adecua de manera más ajustada a las previsiones de necesidades del municipio, tal y como indica el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300



Previo de Análisis Ambiental del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, por lo que en el curso del procedimiento urbanístico y ambiental se deberá justificar la elección de la alternativa 2.

2.4.- Descripción de la alternativa seleccionada.

Las Normas Subsidiarias vigente ordenaban el crecimiento del núcleo de Lozoyuela a lo largo de toda la franja noreste y parte de la suroeste, planteando los ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar, SAU 1, SAU 2, SAU 3, SAU 5 y SAU 6, compuestos de sectores de suelo residencial.

Apoyándose en este planteamiento, la ordenación propuesta por la alternativa 2, señala como elementos fundamentales, tal y como se indica en la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias:

- ⇒ Como primera alternativa, el Avance del Plan General propone la delimitación de 3 sectores de Suelo Urbanizable al noreste del núcleo de Lozoyuela, dando continuidad a las zonas de crecimiento actuales, se trata de los siguientes sectores, SUS-2, SUS-3 y SUS-4, además en la zona suroeste del núcleo para colmatar la trama urbana existente se propone el sector SUS-1. La localización de nuevas zonas residenciales que se desarrollan al noroeste del núcleo de Lozoyuela, en los parajes conocidos como El Palancar (AA-1 y AA-2) y Fresnedilla Norte (AA-3), tienen la intención de completar la trama urbana en un suelo urbano no consolidado con una tipología acorde con la edificación cercana, que tendrán los correspondientes equipamientos y usos públicos.
- ⇒ El crecimiento previsto para el núcleo de Las Navas de Buitrago (AA-5) completa la zona este del núcleo de población concéntrico al ya existente y que pretende seguir la trama de calles que confluyen en la almendra central dando continuidad a la edificación tradicional existente y a la trama urbana mediante la ocupación de la bolsa de suelo.
- ⇒ El crecimiento propuesto el núcleo de Sieteiglesias (AA-4) completa la zona este del núcleo dando continuidad a la edificación existente además de ocupar una bolsa de suelo que queda libre para completar la trama urbana de la zona.
- ⇒ Por otro lado, con la propuesta de los sectores SUS 5 y SUS 6, en las zonas denominadas Los Peñotes y Fuente Blanquilla respectivamente, se pretende recoger con la ordenación las edificaciones existentes para poder regularizarlo.

2.4.1.- Clasificación y categorías del suelo.

La alternativa elegida y, por lo tanto, objeto de este informe, divide el suelo en las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano.
 - Suelo Urbano Consolidado.
 - Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelo Urbanizable.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas y Cauces (SNUP-AC).
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Dehesas (SNUP-DH).
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Montes Preservados (SNUP-MP).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300



- Suelo No Urbanizable de Protección de Espacios Naturales (SNUP-EN).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUP-IN).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Patrimonio Histórico (SNUP-PH).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias (SNUP-VP).
- Suelo No Urbanizable de Protección de Montes de Utilidad Pública (SNUP-MUP).
- Suelo No Urbanizable de Protección Ordinaria (SNUP).

En el cuadro resumen siguiente, pueden observarse las superficies de cada clase de suelo definidas por el Avance del PGOU.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES POR CLASE DE SUELO		
CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	% TOTAL
Suelo Urbano	1.341.442,21	2,61
Suelo Urbano Consolidado	1.2266.709,88	2,46
Suelo Urbano No Consolidado	74.732,33	0,15
Suelo Urbanizable	247.792,30	0,48
Suelo Urbanizable Sectorizado	247.792,30	0,48
Suelo No Urbanizable de Protección	49.844.267,57	96,91
SUPERFICIE TOTAL	51.433.502,08	100

Superficies por clases de suelo.

Fte. Fichas de Ordenación y Gestión del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

2.4.2.- Suelo Urbano.

El Avance propone clasificar como Suelo Urbano, aproximadamente 134,14 hectáreas que se corresponden casi con el 2,61% de la totalidad del término municipal.

El Avance ha establecido como criterio básico para la clasificación de esta clase de Suelo, incorporar básicamente la totalidad del Suelo Urbano clasificado por las Normas Subsidiarias vigentes, de modo que incorpora los cascos antiguos de Lozoyuela, Navas de Buitrago y Sieteiglesias. Así mismo, incorpora la urbanización Mazacorta, las zonas de ensanche y los suelos con ordenación aprobada.

Así mismo, el Avance clasifica como Suelo Urbano "algunos terrenos de borde que actualmente cumplen los requisitos establecidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para esa clase de suelo, como resultado del análisis pormenorizado del límite del suelo urbano actual que se ha realizado durante la elaboración del presente Plan General".

- **Suelo Urbano Consolidado.** El Avance ha clasificado 126,67 hectáreas que se corresponden con, aproximadamente, el 2,46% del municipio.

El Suelo Urbano Consolidado se divide en cinco Áreas Homogéneas (AH-1, AH-2, AH-3, AH-4 y AH-5) de uso residencial y la AH-6 de uso industrial e incluye los suelos ya clasificados como urbanos por el planeamiento vigente, así como la urbanización Mazacorta que, tal y como ya se ha comentado en este informe, cuenta con un Plan de Ordenación de Núcleo de Población que fue aprobado de forma definitiva el 20 de diciembre de 1988, y su Proyecto de Urbanización recibió su aprobación definitiva el 30 de marzo de 2007. Por último, el 28 de septiembre de 2022 se aprobó definitivamente la Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del «Núcleo de Población de "Mazacorta", cuya publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid se hizo con fecha de jueves, 19 de octubre de 2022.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



A continuación, se incluye un cuadro resumen y se describen las Áreas de Homogéneas previstas:

ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	SUPERFICIE NETA (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e/m ² s)
AH-1	191.500,37	114.906,88	1,49
AH-2	206.176,42	115.326,77	1,00
AH-3	337.271,39	246.992,75	0,50
AH-4	466.513,14	386.172,07	0,40
AH-5	8.549,58	5.767,46	1,00
AH-6	131.425,29	70.962,75	0,70

Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado.

Fte. Fichas de Ordenación y Gestión del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

- **AH-1:** Área Homogénea de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado del núcleo de Lozoyuela-Las Navas-Sieteiglesias, con ordenanza de Casco Urbano.
- **AH-2:** Área Homogénea de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado de los tres núcleos con Ordenanza de "Ensanche 1".
- **AH-3:** Área Homogénea de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado de los tres núcleos con Ordenanza de "Ensanche 2".
- **AH-4:** Área Homogénea de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado de los tres núcleos con Ordenanza de "Ensanche 3".
- **AH-5:** Área Homogénea de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado de los tres núcleos con Ordenanza de "Ensanche 4".
- **AH-6:** Área Homogénea de la totalidad del Suelo Industrial.

➤ **Suelo Urbano No Consolidado.** El Avance ha clasificado 7,47 hectáreas, que constituyen aproximadamente el 0,15% de la totalidad del término municipal. Esta clase de suelo está constituida por cinco Ámbitos de Actuación (AA-1, AA-2, AA-3, AA-4 y AA-5), todos ellos con uso global residencial.

El documento de Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, delimita los siguientes Ámbitos de Actuación (AA) definiendo sus características:

- **AA-1 El Palancar 1:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al oeste la Autovía A-1, en el extremo noroeste de la Colonia del Palancar. Se corresponde en líneas generales con las antiguas unidades de ejecución UE-1 y UE-2 de las NNSS. Es necesaria la reordenación del ámbito para su futuro uso residencial.*
- **AA-2 El Palancar 2:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al oeste la Autovía A-1, al sur de la M-988. Se corresponde en líneas generales con la antigua unidad de ejecución UE-4 de las NNSS. Es necesaria la reordenación del ámbito para su futuro uso residencial.*
- **AA-3 Fresnedilla Norte:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al norte del núcleo de Lozoyuela. Se corresponde en líneas generales con la antigua unidad de ejecución UE-6 de las NNSS. Es necesaria la reordenación del ámbito para su futuro uso residencial.*

- **AA-4 Sieteiglesias:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Sieteiglesias. Es necesaria la reordenación del ámbito para su futuro uso residencial.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



- **AA-5 Las Navas:** *Ámbito destinado a uso global residencial, situado al este del núcleo de Sieteiglesias. Es necesaria la reordenación del ámbito para su futuro uso residencial.*

En el cuadro siguiente pueden verse las distintas superficies de los Ámbitos de Actuación.

CATEGORIAS DEL SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m ²)
Suelo Urbano No Consolidado	74.732,33
AA-1 El Palancar 1.	38.013,42
AA-2 El Palancar 2.	15.160,54
AA-3 Fresnedilla Norte	8.085,81
AA-4 Sieteiglesias:	5.144,09
AA-5 Las Navas:	8.328,47
TOTAL	74.732,33

Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

2.4.3.- Suelo Urbanizable.

El Avance clasifica como Suelo Urbanizable aproximadamente 24,78 hectáreas, sectorizando la totalidad de esta clase de suelo, de modo que el Avance no clasifica Suelo Urbanizable No Sectorizado. La superficie de esta clase de suelo supone un 0,48% del término municipal, delimitando 7 sectores.

El documento de Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, delimita los siguientes Ámbitos de Actuación (AA) definiendo sus características:

- **SUS-1 Cerca de la Hoya:** *Con uso global residencial. Se encuentra situado al sur de la carretera M-988 en continuidad con las ocupaciones existentes. Se corresponde básicamente con el sector de suelo apto para urbanizar SAU-5 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.*
- **SUS-2 Prados del Santo:** *Con uso global residencial, se sitúa en el núcleo de Lozoyuela, próximo al polígono industrial Las Tomilleras. Se corresponde parcialmente con el sector de suelo apto para urbanizar SAU-2 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.*
- **SUS-3 Angostinos 1:** *Con uso global residencial. Se encuentra situado al sur del núcleo de Lozoyuela, entre la Avenida de Madrid y el Camino Viejo de Torrelaguna. Se corresponde básicamente con el sector de suelo apto para urbanizar SAU-3 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.*
- **SUS-4 Angostinos 2:** *Con uso global residencial. Se encuentra situado al sur del núcleo de Lozoyuela, en la margen norte de la Avenida de Madrid y la carretera M-131. Se corresponde básicamente con el sector de suelo apto para urbanizar SAU-6 de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.*
- **SUS-5 Los Peñotes:** *Con uso global residencial. Se encuentra situado al sur del término municipal, en la margen derecha de la Autovía A-1. Se corresponde con uno de los asentamientos de reciente creación surgidos al margen del planeamiento.*
- **SUS-6 Fuente Blanquilla:** *Con uso global residencial. Se encuentra situado al oeste del término municipal, en la margen izquierda de la carretera M-988. Se corresponde con uno de los asentamientos de reciente creación surgidos al margen del planeamiento.*

- **SUS-7 Las Navas Oeste:** *Con uso global residencial. Se encuentra situado al oeste del núcleo de Las Navas, en la margen izquierda de la carretera M-918.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023/03/15 18:02

Emisión y firmada por: DE LA HERRAZ AZOQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



CATEGORIAS DEL SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE (m ²)
Suelo Urbanizable Sectorizado.	247.792,30
SUS-1 Cerca de la Hoya.	27.958,67
SUS-2 Prados del Santo.	73.547,59
SUS-3 Angostinos 1.	60.157,43
SUS-4 Angostinos 2.	26.845,45
SUS-5 Los Peñotes.	34.747,67
SUS-6 Fuente Blanquilla.	11.601,03
SUS-7 Las Navas Oeste.	12.934,47
Suelo Urbanizable No Sectorizado.	0
TOTAL	247.792,30

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Fte. Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

2.4.4.- Suelo No Urbanizable de Protección.

El Suelo No Urbanizable de Protección clasificado por el Avance es de 4.984,42 hectáreas que suponen un 96,91% de la totalidad de la superficie del municipio.

La propuesta de Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha definido las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

- **Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas y Cauces (SNUP-AC):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección ocupados por los cauces y riberas de los ríos y arroyos que atraviesan el término municipal que se delimitaron entendiéndose hasta la zona de servidumbre de los mismos. Su regulación está sometida a lo dispuesto en el R.D. 1/2001, de Aguas y al R.D. 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Dehesas (SNUP-DH):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las Dehesas que se encuentran en el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Montes Preservados (SNUP-MP):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los Montes Preservados que se encuentran en el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Espacios Naturales (SNUP-EN):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra del Guadarrama (PORN) así como los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los hábitats prioritarios. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, así como Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la protección y regulación de la fauna y flora silvestres en la Comunidad de Madrid.
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUP-IN):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial afectados por las infraestructuras que atraviesan el término municipal, tales como las carreteras estatales, autonómicas, líneas de ferrocarril y tendidos de alta tensión. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley

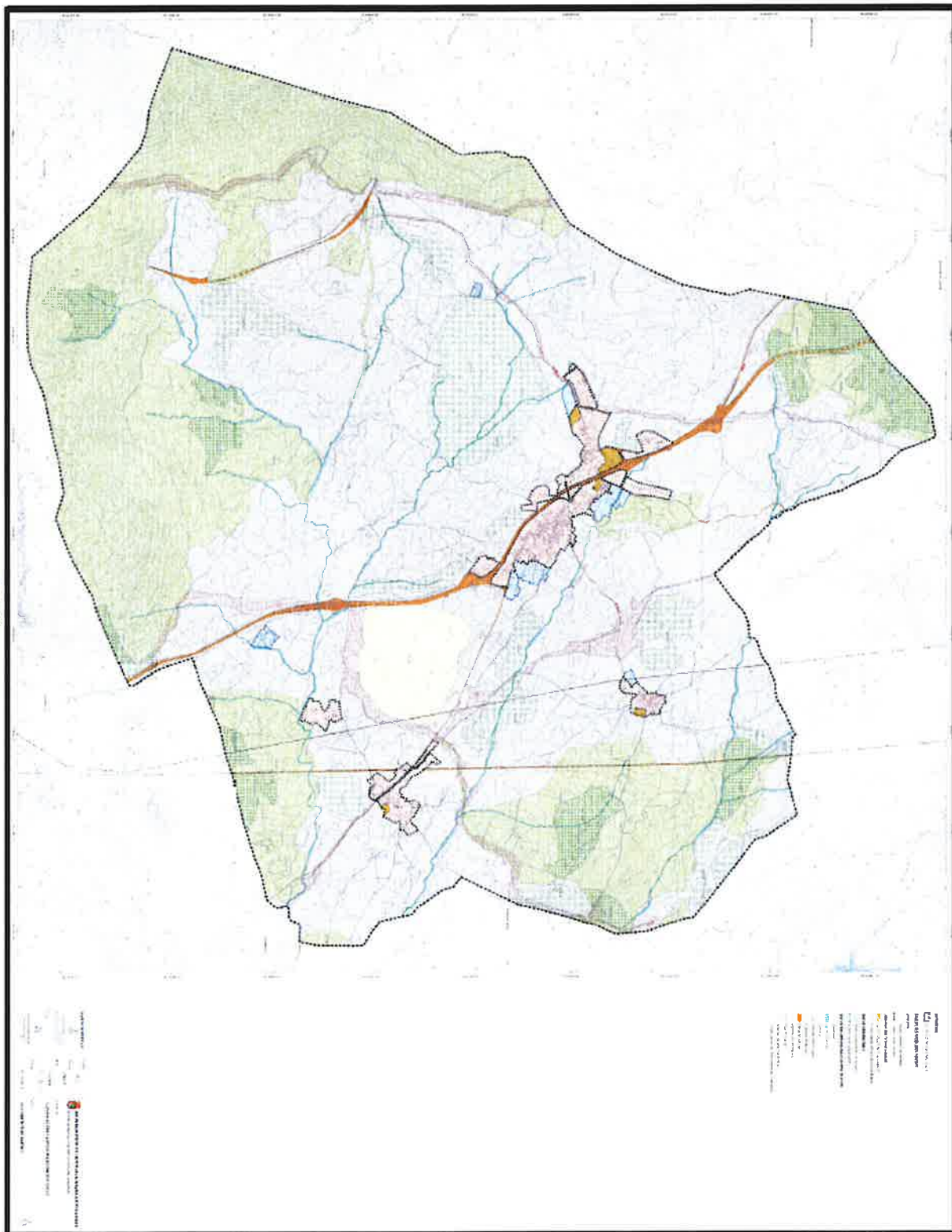
37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

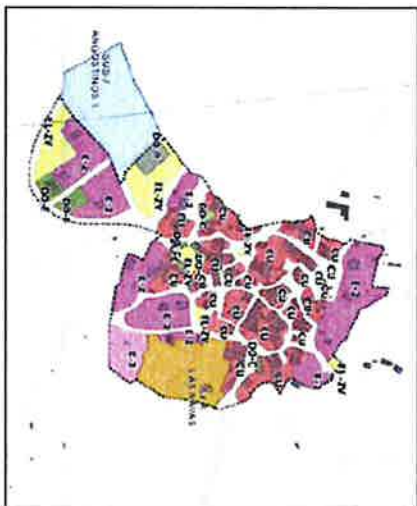
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Patrimonio Histórico (SNUP-PH):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección especial que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos, los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias (SNUP-VP):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por las vías pecuarias que discurren por el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y a la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- **Suelo No Urbanizable de Protección de Montes de Utilidad Pública (SNUP-MUP):** Incluye los terrenos del suelo no urbanizable de protección afectados por los Montes de Utilidad Pública que se encuentran en el municipio. Su regulación estará sometida a lo dispuesto en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Además, el Plan General incluye una categoría más para aquellos suelos no urbanizables de protección ordinaria, que no están sometidos a afecciones sectoriales específicas (SNUP). Sin embargo, **hay que hacer notar que dicha clase de Suelo No Urbanizable de Protección Ordinaria (SNUP) no aparece definida en las Normas Urbanísticas del Avance del PGOU.**



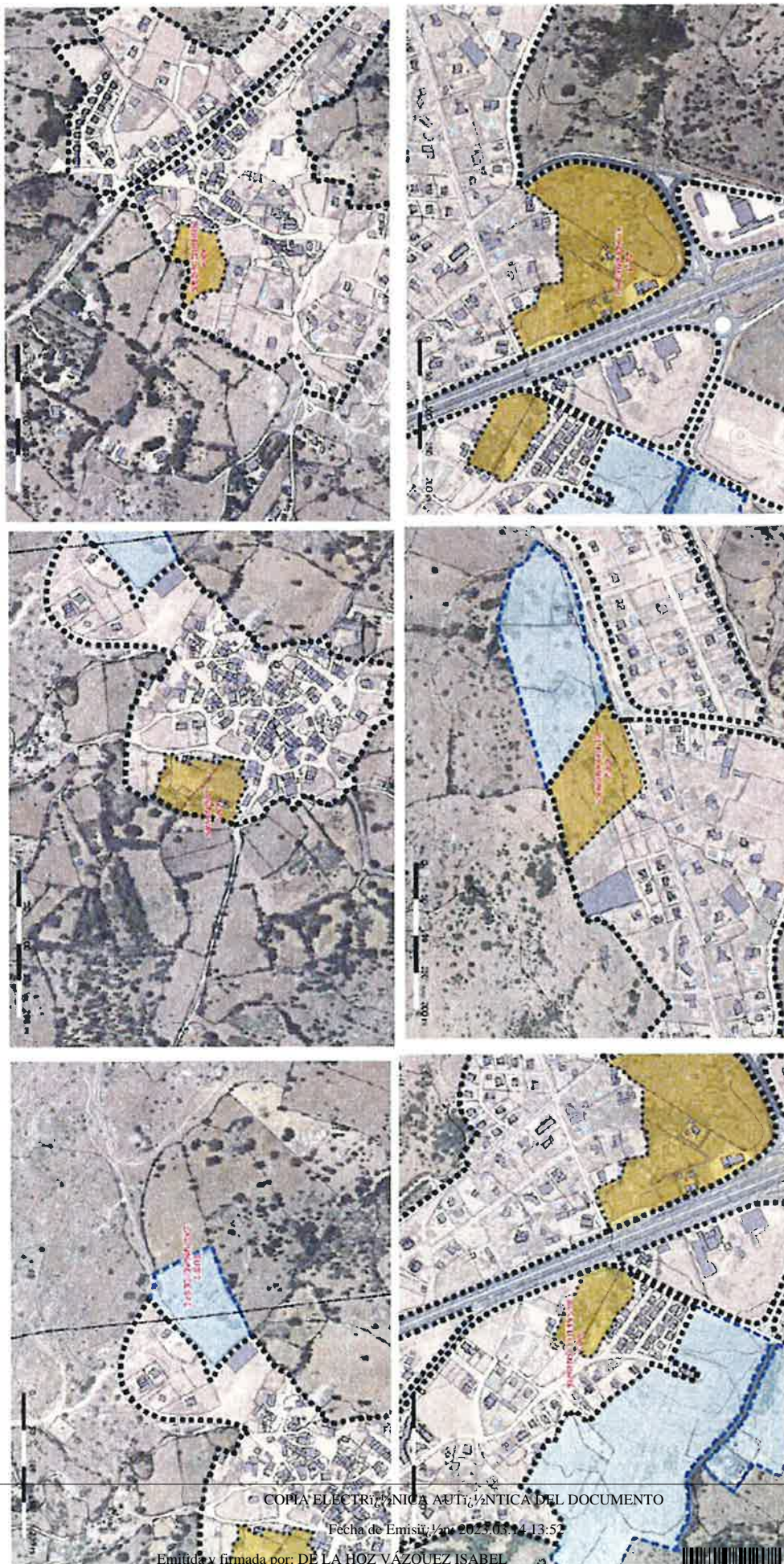
Fig. Planos de Ordenación del Avance del PGOU de Lazoyuela-Navas-Sieteiglesias.
Clasificación del Suelo.





Clasificación y calificación del Suelo Urbano y Urbanizable en los núcleos urbanos de Latorquella (izquierda) Navas de Burinago (abajo) y Sieteiglesias (derecha).
 Fig. Planos de Ordenación del PGOU de Latorquella-Navas-Sieteiglesias.





Ambitos de Actuación (AA) en Suelo Urbano No Consolidado y Sector SUS-7 "Las Navas Oeste" del Suelo Urbanizable Sectorizado.
Fie. Fichas de Ordenación y Gestión del Avance del PGOU de Losyuela-Navas-Sieteiglesias:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

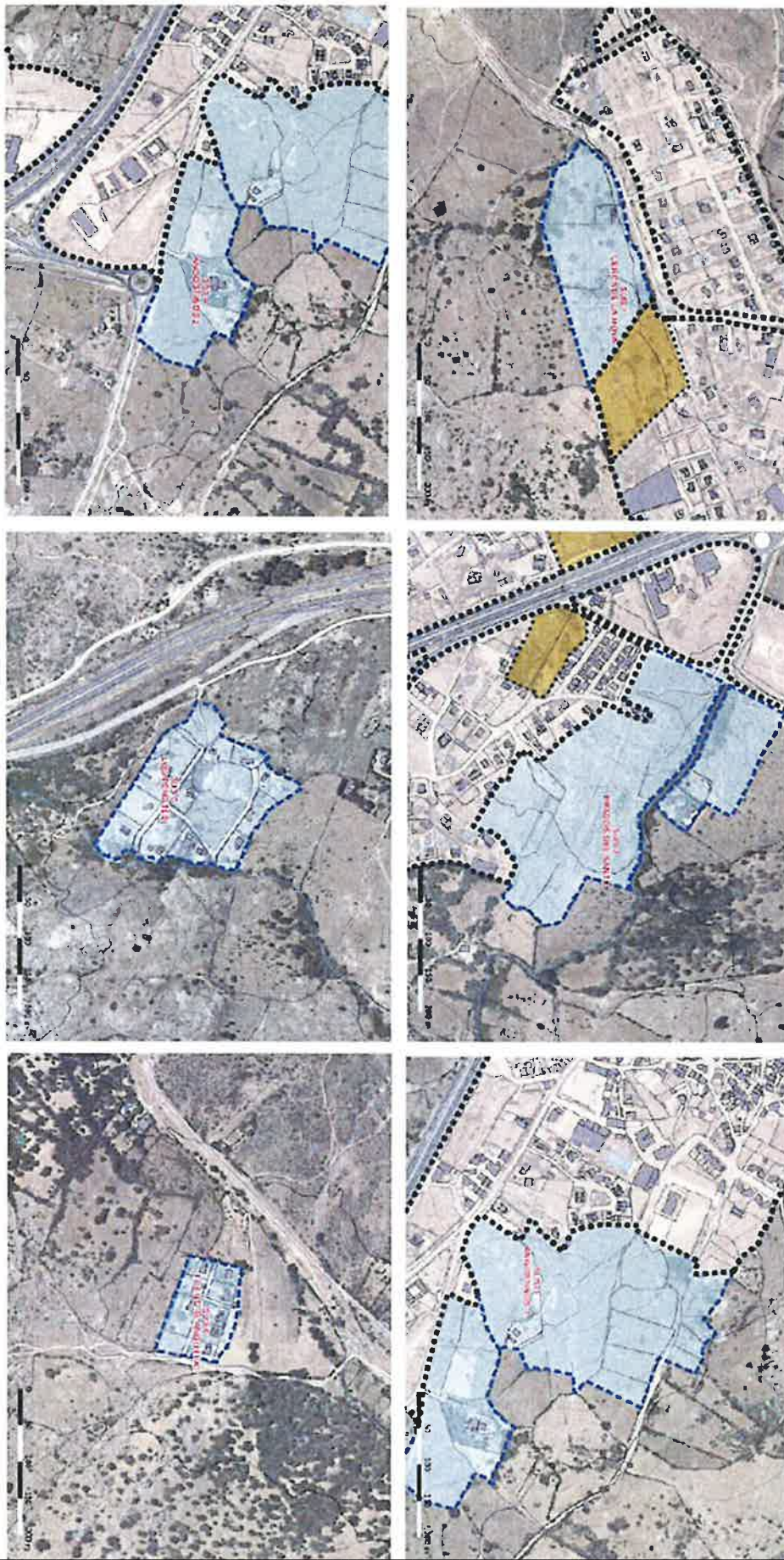
Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:57

Emitted and signed by: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300



Secciones de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS). El SUS 7 "Las Navas Oeste" puede observarse en las imágenes anteriores junto con los Ambitos de Actuación del Suelo Urbano No Consolidado. Ver fichas de Ordenación y Gestión del Avance del PGOU de la Zona Navas-Sempresas.



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA).

Con fecha de 30 de septiembre de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 0964001182657988557365.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por otra parte, y tal y como se señala en el IPAA:

“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”.

Con fecha 28 de enero de 2020 y número de registro 10/006567.3/20, el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, comunica a la Dirección General de Urbanismo que, con fecha 21 de enero de 2020, se inicia el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Avance del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. 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.

3.1.- Informes ya emitidos sobre documentos del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

El órgano ambiental ha emitido los siguientes informes en relación con documentos anteriores relativos a Avances de PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

➤ Avance de 2009 - (SIA 09/227).

En fecha 4 de noviembre de 2009 se recibió oficio de entrada en la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental, por el que se interesaba informe previo de análisis ambiental en relación al documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela - Navas - Sieteiglesias, conforme al artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dado que la documentación facilitada con fecha 4 de noviembre de 2009 resultaba insuficiente para la emisión del informe solicitado, mediante escrito de fecha 23 de noviembre de 2009 se requirió la aportación de documentación complementaria. La documentación aportada carecía de planos de información. El documento del Estudio de Incidencia Ambiental resulta incompleto en algunos aspectos y carecía de planos o estos eran de escala ilegible

Transcurrido el plazo concedido y ante la inactividad del interesado, y tras reiteración de la solicitud, con fecha 22 de febrero de 2011 se declara la caducidad del procedimiento iniciado a

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



instancia del Ayuntamiento de Lozoyuela, Navas, Sieteiglesias acordando el archivo de las actuaciones.

3.2.- Informes sectoriales incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA).

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestaciones a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, con el siguiente resultado:

- *Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, de la Consejería de Justicia, Igualdad y Víctimas de la Comunidad de Madrid.*

La Subdirección General de Protección Civil, en su informe de fecha 30 de enero de 2020, realiza una serie de consideraciones en relación con los riesgos de incendios forestales, puesto que gran parte del término municipal se encuentra ocupado por terreno forestal y está definido como Zona de Alto Riesgo de Incendio Forestal (ZAR) en el Plan de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) aprobado por el Decreto 59/2017, de 6 de junio (Anexo 1).

En el informe, se resalta la obligatoriedad de contar con el correspondiente Plan de Autoprotección ante Incendios Forestales en las situaciones mencionadas en el INFOMA, así como inventariarlas y la obligatoriedad de contar con un Plan de Actuación Municipal ante Emergencias por Incendios Forestales, en el plazo establecido en el INFOMA.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 1000106267091727580779.

- *Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos, de la Dirección General de Emergencias de la Consejería de Justicia, Interior y Víctimas de la Comunidad de Madrid.*

El informe del Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de fecha 5 de febrero de 2020, indica que, dado que Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se encuentra dentro de los municipios definidos como Zonas de Alto Riesgo de incendio forestal, el Plan General deberá recoger las recomendaciones del Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) con especial atención a las incluidas en el anexo 7 relativas al riesgo de incendio en el interfaz urbano-forestal.

El informe señala, expresamente, que el documento del Plan General de Ordenación Urbana debería hacer mención a la determinación y delimitación de la franja de protección de 30 m libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 1222543832264603149400.

- *Dirección General de Carreteras, de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.*

Con fecha 11 de marzo de 2020, se emite informe en el que se indican una serie de consideraciones en cuanto a las zonas de dominio público de carreteras, así como de sus zonas de protección, nuevos accesos, tráfico y movilidad.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 1295105267610371175224.

- *Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.*

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



El Servicio de Estudios Medioambientales emite informe con fecha 25 de marzo de 2020, en el que se señala determinados aspectos de carácter general en cuanto a la naturalidad de los cauces y al 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.

Por otra parte, si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Las captaciones de agua tanto superficial como subterránea, caso de existir, deberán contar con la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación. Así mismo, el informe indica que la red de colectores deberá ser de tipo separativo.

Puede consultarse el informe completo desde <https://sede.miteco.gob.es> utilizando el código seguro de verificación: MA00917664101430E296AB81221585126503.

- Área de Sanidad Ambiental (Subdirección General de Higiene, Seguridad Alimentaria y Ambiental) de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid.

Este organismo, en informe con fecha de firma de 26 de mayo de 2020, hace una serie de consideraciones y recomendaciones a integrar en el estudio ambiental estratégico para la protección de la salud de la población, debiendo ser contemplados algunos de ellos en los instrumentos posteriores de desarrollo urbanístico.

En concreto, se detallan diversas sugerencias en cuanto a la contaminación por ruido y polvo, proliferación de plagas, protección debida a la radiación ionizante, la necesidad de analizar el riesgo por radioactividad natural derivada de la composición granítica del suelo, la identificación de los puntos de captación de agua para consumo humano, la adopción de medidas técnicas preventivas que garanticen la estanqueidad del gas en el subsuelo, sistema de abastecimiento de aguas para consumo humano, sobre el empleo de fibrocementos, especies alérgicas, reutilización de aguas residuales, contaminación electromagnética y medidas contra el despoblamiento y envejecimiento de la población.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 1203160342766967683027.

- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y turismo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de firma de 12 de junio de 2020, en el informe se señala que el Avance no incluye el documento de Catálogo de Bienes Inmuebles por encontrarse actualmente en tramitación. Adjunta el informe emitido por esta Dirección General en la tramitación del mismo en el que se recoge una serie de cuestiones a subsanar en el mismo.

Puede consultarse el informe completo desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 0945626221299957976015.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En informe con fecha de firma 15 de junio de 2020 se señala que, para poder informar favorablemente, en lo referente a su afeción a la Red de Carreteras del Estado, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lozoyuela, Navas y Sieteiglesias se deberán tener en cuenta una serie de cuestiones relativas a la delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable colindante con la A-1, representar claramente en los planos las zonas de protección y en especial **“se deberá tener en cuenta la Resolución del Secretario de Estado que fijó para el**

COPIA ELECTRÓNICA ÚNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-03-14 13:52

Emisión firmada por: DE LA HOZ YÁQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**

tramo urbano entre los pp.kk. 66+200 y 68+200 de la A-1 la línea límite de edificación a 25 m de la arista exterior de la explanación (coincidente con la zona de servidumbre. En el resto de la A-1, que discurre por el T.M. de Lozoyuela, se deberá tener en cuenta la distancia legalmente establecida por el art. 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras”.

Puede consultarse el informe completo desde <https://sede.fomento.gob.es/> utilizando el código seguro de verificación: MFOM02S6F74EC6BADB234DC9AAEB.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de firma 21 de agosto de 2020, el informe señala que no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico. Únicamente y, con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado que “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”.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo I).

- Canal de Isabel II.

En el Informe con fecha de firma de 29 de septiembre de 2021, este organismo hace una serie de consideraciones en relación con la demanda de recursos hídricos, infraestructuras de abastecimiento, riego de zonas verdes, vertidos y depuración de aguas residuales, red de saneamiento, gestión del suelo afectado por infraestructuras hidráulicas y afecciones a infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II.

Las condiciones del informe del Canal de Isabel II se han trasladado de forma detallada en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo II).

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Con fecha de firma 6 de abril de 2020, se informa favorablemente “condicionado al cumplimiento de las estipulaciones anteriormente expuestas y sometido en su caso a las autorizaciones que sean necesarias de acuerdo a la legislación vigente”.

Puede consultarse el informe completo desde <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp> utilizando el código seguro de verificación: 47F3AS2523FDBBZRWG1GC2S76M.

Además de los anteriores informes, durante la tramitación del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, se han recabado y obtenido los siguientes informes:

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 7 de febrero de 2022 la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales emite oficio por el que se informa de los términos y condiciones establecidos en el informe del Área de Conservación de Montes que se adjunta y en el que se incluyen una serie de consideraciones para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre las especies protegidas que se deberán plasmar en los diferentes documentos que forman parte del Plan General. Así mismo, en informe firmado por el Director General de Biodiversidad y Recursos Naturales, se señala que existe un error en el citado informe de Área de Conservación de

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emisión y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**

Montes reseñado anteriormente y en el que se añaden una serie de medidas adicionales para evitar afecciones sobre las especies protegidas.

Junto a estos informes, se adjunta documento sobre el condicionado tipo de los cerramientos o vallados de parcelas en suelo no urbano para evitar afecciones a la fauna.

Pueden consultarse los diferentes informes completos desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 1276375924859400810848.

En base a los informes recibidos y al análisis técnico del expediente, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, señala los siguientes aspectos, entre otros, de carácter relevante en cuanto a las afecciones del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias:

⇒ **En relación con las alternativas planteadas.**

Tal y como se indica en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, se deberá aportar un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

⇒ **En relación con el cambio de clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección.**

En el Avance desaparece la clasificación como suelo especialmente protegido de parte de los suelos especialmente protegidos en el planeamiento vigente, pasando a suelo no urbanizable de protección ordinaria sin ninguna justificación en el documento ambiental. Por ejemplo, los ámbitos de los suelos especialmente protegidos por protección de cauces, vaguadas y sotos que se delimitaban en torno a los arroyos de la Dehesa, y de Jávalo, al sur del núcleo de Lozoyuela y el ámbito entorno al Arroyo del Ángel, y el ámbito entorno a el arroyo de las Vegas y de la Tejera, estos dos últimos que discurren al norte de los núcleos de Lozoyuela y Sieteiglesias. De igual forma han desaparecido parte de los suelos no urbanizables de protección de dehesas, especialmente el ámbito al suroeste del núcleo de Lozoyuela que discurría desde el mismo núcleo hasta el monte preservado, denominados La Dehesa y Los Comunes.

Deberá justificarse la pérdida de valores de aquellos terrenos con protecciones específicas en el planeamiento vigente que ya no mantienen dicha protección.

⇒ **En relación con el desarrollo del planeamiento vigente.**

A la vista de que el Plan General propuesto recoge varios de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelos aptos para urbanizar de las Normas Subsidiarias del 96, que a su vez recogían esos ámbitos de las NNSS del 90, se deberían estudiar las razones o los condicionantes que han existido para que dichos ámbitos no se hayan podido desarrollar en más de 30 años.

⇒ **En relación a los diferentes ámbitos de desarrollo propuestos.**

Para cada ámbito de desarrollo propuesto deberá estudiarse las afecciones descritas en el presente informe, en concreto las recogidas en el epígrafe 2.4.2. y proponer medidas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible compensar los efectos negativos que surjan en el desarrollo del plan. Las fichas de gestión deberán recoger dichos condicionantes.

Así, en el informe del Área de Conservación de Montes, se señalan los siguientes aspectos en relación con los distintos ámbitos de desarrollo propuestos por el Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias:

▪ **Sector SUS 1 – Cerca de la Hoya.**

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



El sector SUS 1 de uso residencial se corresponde aproximadamente con el SAU 5 de las vigentes NNSS del 96, con una superficie muy similar proponiendo actualmente 28 viviendas en vez de 24. Parte del ámbito se encuentra situado dentro de la zona de policía del arroyo de la Dehesa y del Cordel de Relaños.

▪ **Sector SUS 2 – Prado del Santo.**

Sector de uso residencial que se corresponde con el SAU 2 de las vigentes Normas Subsidiarias del 96 y con las NNSS de 1990. Se propone un incremento en el número de viviendas pasando de 64 a 73.

Es un ámbito discontinuo al estar atravesado por el Arroyo de Recombo. Por tanto, la mayor parte del mismo se encuentra dentro de la zona de policía de dicho arroyo tal y como indica el plano O-3, "Legislación ambiental y afecciones sectoriales".

Según el estudio de ruidos aportado hay parte del ámbito con superaciones acústicas para el uso residencial.

Conforme se indica en el informe de la Dirección General de Biodiversidad, es necesario elaborar una cartografía detallada para estudiar el daño ambiental que la ejecución de este plan puede producir sobre los hábitats, y en su caso, medidas preventivas correctoras y compensatorias. Si fuese necesario se considerará la modificación del límite del suelo urbanizable.

▪ **Sector SUS 3 y 4 – Angostinos 1 y 2.**

Sectores de uso residencial al sur del núcleo de Lozoyuela que se corresponden con los SAU 3 y 6 de las vigentes Normas Subsidiarias del 96 y parcialmente con las NNSS de 1990. Incrementan la superficie de los mismos, y sin incrementar la edificabilidad de 0,2 m²/m² pasan de 43+20 viviendas a 48+21. Según la edificabilidad prevista se obtendrían viviendas de 250 m².

El estudio de ruido presentado tan solo ha valorado el ruido provocado por el tráfico existente en la N-1, no se ha tenido en cuenta el producido por la M-131, más próxima a dichos ámbitos. Solo con los datos de la N-1 se producen ciertas superaciones en estos dos sectores.

▪ **Sector SUS 5 – Los Peñotes.**

Se corresponde con uno de los asentamientos de reciente creación surgidos al margen del planeamiento. Este sector de uso característico residencial, de casi 4 hectáreas que en las Normas Subsidiarias vigentes está clasificado como Suelo no Urbanizable Común, que se crea para regularizar la situación del conjunto de las edificaciones existentes. Según ortofotos históricas se inicia entorno al año 1980.

No cuenta con un instrumento urbanístico aprobado antes de la entrada en vigor de la Ley 9/95, pasando su clasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable sectorizado.

El ámbito se encuentra en parte dentro de la zona de afección de la N-1 y, por tanto, tal y como indica el estudio acústico, se superan los límites acústicos casi en la totalidad del mismo. Dado que en su límite sureste discurre un arroyo, parte del ámbito está dentro de su zona de policía.

Respecto Los Peñotes, si bien no se puede decir que sea terreno forestal a día de hoy porque la realidad es que está urbanizado, vista la situación de la zona en la ortofoto del año 1991, se considera de aplicación el artículo 43 de la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid para este ámbito.

En cuanto a las viviendas existentes no se aporta valoración alguna de la situación en la que se encuentran, siendo de especial importancia la valoración en cuanto a infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha Emisión: 2023-03-14 13:51

Unidad de Saneamiento: VÁZQUEZ ISABEL
La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



▪ **Sector SUS 6 – Fuente Blanquilla.**

Se corresponde con uno de los asentamientos de reciente creación surgidos al margen del planeamiento. Sector de uso característico residencial, de aproximadamente 1,2 has, procedente de una urbanización autorizada y registrada en 1970 en la que a partir de una finca matriz de 11.967 m² se segregaron 10 parcelas. En el pleno municipal de 15 de febrero de 1975 se adoptó el acuerdo de otorgar licencias, que en aquel momento se ajustaban plenamente a la legalidad. En las NNSS vigentes figura como suelo no urbanizable común.

Fuente Blanquilla tiene licencias concedidas bajo la legislación vigente en 1970 por lo que se considera terreno urbanizado antes de ley 16/1995.

El monte preservado invade el límite este de este ámbito.

En cuanto a las viviendas existentes no se aporta valoración alguna de la situación en la que se encuentran, siendo de especial importancia la valoración en cuanto a infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento.

▪ **Sector SUS 7 – Las Navas Oeste.**

Ámbito nuevo respecto a las NNSS del 96, clasificado por estas como Suelo no Urbanizable Protegido por su valor Ecológico y Paisajístico.

Clasificado como Suelo no urbanizable de protección que pasa a suelo urbanizable sectorizado. No afecta a montes en régimen especial, ni alberga hábitats naturales de interés comunitario. No está dentro del PORN Sierra de Guadarrama. Se comprueba que se produce una pérdida de terreno forestal, que debe ser compensada tal y como determina el citado artículo 43 de la ley 16/1995.

El ámbito se encuentra atravesado de norte a sur por la línea de alta tensión de 66 kv. Se tendrá que tener en cuenta lo descrito en el epígrafe de infraestructuras eléctricas 2.7.1. En el caso de no quedar definido un pasillo eléctrico en el Plan General, se establecerá la obligatoriedad de enterrar la línea. Dicha circunstancia tiene que ser recogida expresamente en la ficha urbanística del ámbito.

▪ **Urbanización Mazacorta.**

Es una urbanización catalogada en la Ley Especial 9/85, de 4 de diciembre de la Comunidad de Madrid en la que se determinó la posibilidad de legalización a través de la redacción de un Plan de Ordenación de Núcleo de Población (PONP). Las actuales Normas Subsidiarias recogen este ámbito como suelo No Urbanizable, condicionando su posible futura clasificación como suelo Urbano a la ejecución de las cesiones, obras de urbanización y actuaciones complementarias que prevé el Plan del Núcleo.

Por el sur del ámbito discurre el arroyo de Jobalo por tanto parte del ámbito se encuentra dentro de la zona de policía del mismo.

Según el informe de Conservación de Montes, se han detectado presencia de hábitats de interés comunitario en este ámbito. Se deberá elaborar una cartografía detallada tal y como se indica en el epígrafe de HIC incluidos en suelo urbanizable o urbano.

En cuanto a las viviendas existentes no se aporta valoración alguna de la situación en la que se encuentran, siendo de especial importancia la valoración en cuanto a infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento.

▪ **Ámbito AA1 – El Palancar I.**

CODIFICACIÓN ELECTRÓNICA AUTOMÁTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



Suelo urbano no consolidado, coincidente con las UE 1 y UE2 de las normas del 96 y parcialmente con la UA 1 de las NNSS de 1990. Con una edificabilidad similar incrementan el número de viviendas pasando de 60 a 76 viviendas.

El ámbito situado al oeste de la autovía A-1 y por tanto dentro de la zona de afección de la carretera. Dada su proximidad a la autovía, cuenta con importantes superaciones acústicas a tener en cuenta para su posible desarrollo.

▪ **Ámbito AA2 – El Palancar 2.**

Suelo urbano no consolidado, coincidente con el UE 4 de las NNSS de 96 y parcialmente con la UA 3 de las NNSS 1990. El ámbito es colindante con el Cordel de Relaños.

▪ **Ámbito AA3 – Fresnedilla Norte.**

Suelo urbano no consolidado, coincidente con las UE 6 de las normas del 96 y parcialmente con la UA 8 de las NNSS de 1990. Con una edificabilidad similar incrementan el número de viviendas pasando de 13 a 23 viviendas. El ámbito se encuentra afectado por cuestiones de ruido producidos en la Autovía A1.

▪ **Ámbito AA4 – Sieteiglesias.**

Ámbito de Suelo urbano no consolidado de nueva creación.

▪ **Ámbito AA5 – Las Navas.**

Ámbito de Suelo urbano no consolidado coincidente con la UE 7 de las NN del 96 y parcialmente con la UA 11 de las NNSS del 90. Pasan de 13 a 21 viviendas.

▪ **La Dotación E-42.**

Propuesto como equipamiento deportivo se clasifica como suelo no urbanizable de protección ordinario.

El informe del área de conservación de montes indica:

“Se desconoce por qué se incluye en esta clasificación de suelo, existiendo la Resolución de 10 de febrero de 2010 por la que se hace pública la Orden 211/2010 de 5 de febrero de la consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual no sustancial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias referente al cambio de clasificación y calificación del suelo en una superficie de 15.924 m² de la parcela 109 del polígono 1 del Catastro de Rústica para la ubicación de un equipamiento deportivo (publicada en el BOCM num. 46 de 24/02/2010). Esta aprobación quedó condicionada al cumplimiento del artículo 43 de la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, debiendo quedar acreditado y justificado este cumplimiento.

Si esta aprobación no fuera válida en la actualidad, este cambio de clasificación, de suelo no urbanizable de protección vigente en las NNSS de 1996 a suelo urbano, deberá atender a lo establecido en el Decreto 96/2009, de aprobación del PORN de la Sierra de Guadarrama y a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, tal y como ya se informó en el año 2009 desde esta Área de Conservación de Montes.”

▪ **Equipamientos para servicios religiosos E-22 y E-23.**

Se debe comprobar los ámbitos de equipamientos para servicios religiosos E-22 y E-23, ya que se desconoce si toda la superficie que se clasifica para ellos en esta categoría está aprobada o si

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-03-14 13:52

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



por el contrario hay parte que se añade ahora y dado que procedería de terreno clasificado en las normas vigentes como SNUP debe cumplir con lo establecido en el PORN y en el artículo 43 de la Ley 16/1995.

⇒ **Afecciones a los Terrenos Forestales.**

Según el informe del área de conservación de montes, la práctica totalidad del territorio del municipio de Lozoyuela se considera monte o terreno forestal. La pérdida de uso forestal está regulada en la Ley 16/95 y debe compensarse según el artículo 43 de la mencionada Ley, con una superficie no inferior al doble de la ocupada por la pérdida de terreno forestal.

La D.G. de Biodiversidad propone que la superficie a reforestar tenga la consideración de terreno agrícola según el SIGPAC y que el promotor realice los cambios necesarios en dicho registro para su consideración como terreno forestal desde el momento que se realice la reforestación.

⇒ **Afecciones a los Montes de Utilidad Pública (MUP).**

En el norte del término municipal se encuentra una pequeña superficie de la Dehesa de Caramarí, propiedad del Ayuntamiento de Buitrago de Lozoya. En el avance viene clasificada como suelo no urbanizable de protección de monte de utilidad pública. No existe inconveniente en el tratamiento dado al dominio público forestal, si bien, en la cartografía no se distingue la simbología utilizada.

⇒ **Afecciones a los Montes Preservados.**

Se ha comprobado que todas las manchas incluidas en el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, se han incluido en el SNUP-MP en el mapa O-1 Clasificación y categorización del suelo si bien en la planificación que se informa se han detectado dos puntos donde el suelo urbano o urbanizable se superpone sobre un monte preservado:

1. El límite norte del suelo urbano de Lozoyuela. En la memoria ambiental del documento inicial estratégico se indica este hecho.

Se ha comprobado en la ortofoto del año 1991 que esta zona ahora incluida en urbana estaba en obras, por lo que no se podía considerar entonces como terreno forestal, ni, por lo tanto, monte preservado.

2. El límite este del suelo urbanizable SUS-6 Fuente Blanquilla. El monte preservado invade este límite.

Las NNSS vigentes en Lozoyuela se aprobaron en el año 1996, a excepción del ámbito de suelo no urbanizable incluido en las zonas catalogadas por la ley 16/1995, respecto del cual se acordó el aplazamiento (entendemos que se refiere a los montes preservados). En el año 1997, hay un nuevo acuerdo, donde se aprueba el ámbito aplazado porque se considera que se han subsanado las deficiencias y consta un mapa de los terrenos clasificados como monte preservado que quedó del siguiente modo:

Pero con todas estas consideraciones, el plan general debe incluir la justificación razonada de que estos ámbitos no se deban considerarse como monte preservado.

⇒ **Afecciones a los Hábitats de Interés Comunitario (HIC).**

En el municipio se encuentran diversas manchas de hábitats de interés comunitario incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE, como se puede observar en el mapa ... aportado como anejo I del informe de área de Conservación de Montes.

En la memoria de ordenación se indica que en el suelo no urbanizable de protección de espacios naturales (SNUP-EN) se incluye los terrenos afectados por el plan de ordenación de los recursos naturales de la Sierra del Guadarrama (PORN) así como los terrenos afectados por los hábitats



prioritarios. Sin embargo, esa delimitación no se ajusta a la cartografía oficial de hábitats y debe corregirse e incluir todo el ámbito del PORN y todos los hábitats de interés comunitario (considerados prioritarios y no prioritarios).

▪ **HIC incluidos en suelo urbanizable o urbano.**

Se estima necesario realizar antes de la aprobación del plan general una cartografía detallada, a escala de plan parcial, confirmando la presencia de HIC en las zonas donde indica la cartografía oficial.

Esta cartografía abarcará la zona que se prevé pueda verse afectada por el plan parcial más una franja de protección de 25 m. En el análisis ambiental del plan general se valorará el daño ambiental que la ejecución de los planes parciales puede producir en dichos hábitats, y en su caso, medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como indicadores de vigilancia. Si fuese necesario se considerará la modificación del límite del suelo urbanizable. Este estudio estará firmado por técnico competente, se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies.

Este estudio de hábitats debe figurar en las fichas de ordenación y gestión de los ámbitos afectados.

Se ha detectado esta situación en el ámbito SUS-2 Prado del Santo y en Mazacorta.

▪ **HIC incluidos en suelo no urbanizable de protección ordinaria.**

Por el ordenamiento legal citado anteriormente, los HIC deben contar con régimen de protección superior al que se otorga al suelo no urbanizable de protección ordinaria que parece tener carácter residual por el tratamiento que se le otorga en el avance se informa y no está regulado en la normativa urbanística.

HIC incluidos en suelo no urbanizable especialmente protegidos por ser monte preservado, espacio natural protegido, vía pecuaria o infraestructuras:

Todos HIC se incluirán en la categoría de SNUP-EN (por espacio natural protegido).

En la regulación de estos suelos se debe indicar la existencia de los HIC, así como que cualquier tipo de actuación que se pretenda llevar a cabo en estos suelos debe contar con un estudio sobre HIC a escala de proyecto para evaluar sus afecciones. Las características de este estudio son las mismas que se han indicado anteriormente.

Esta circunstancia se debe hacer constar en el artículo 11.3. Régimen específico para cada tipo de suelo del suelo no urbanizable de protección de las normativas urbanísticas del plan.

En el caso del arroyo de los Chorros y del arroyo de la Granja es necesario que durante la redacción del plan general se realice un estudio de localización de los HIC para confirmar su ubicación exacta ya que es posible que la cartografía presente discrepancias con la realidad. Este estudio será a escala adecuada, firmado por técnico competente, se realizará en una o varias etapas según la época fenológica de las especies. Este estudio formará parte de la documentación del plan general.

⇒ **Afecciones al PORN Sierra de Guadarrama.**

La parte oeste del término municipal, a la izquierda de la carretera A-I, se encuentra dentro del ámbito regulado por el Decreto 96/2009 por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid (PORN). Dentro de las zonas establecidas en el PORN, hay dos:

- Zona de aprovechamiento ordenado de los recursos naturales (ZAORN).
- Zona de transición (ZT).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



El Decreto 96/2009 regula los usos de cada zona y la relación entre los planes de urbanismo y el PORN. Se debe incluir en el plan general y en su apartado correspondiente de normativa urbanística la regulación que establece este Decreto de carácter general y la específica para cada una de las dos zonas y en especial la que afecta a los usos, al urbanismo y al paisaje.

En este sentido, se prestará especial atención a lo establecido en los apartados 4.4.7 Urbanismo y ordenación del territorio y el apartado 4.3. Sobre los recursos paisajísticos. Y sin pretender ser una relación exhaustiva se indican algunas cuestiones que deben ser revisadas para ajustarse al PORN: usos (agropecuarios, forestales, industriales, actividades extractivas y mineras), protección del paisaje (tipo constructivo, cerramientos, acabados de caminos), contaminación lumínica y sonora, publicidad, instalaciones de placa solares, aerogeneradores (Especialmente en la dotación E-42 propuesto como equipamiento deportivo en SNUP ordinario) y residuos. Igualmente, establece condiciones para el catálogo de la edificación dispersa en el suelo no urbanizable de protección.

Para el suelo urbanizable propuesto dentro de la Zona de Transición se debe justificar que se cumplen los requisitos establecidos en los apartados 6 y 7 del artículo 5.5.2. Normativa específica de aplicación a las zonas de transición del PORN.

Se considera aconsejable que se incluya un punto en la memoria de ordenación del plan general sobre la justificación del cumplimiento del Decreto 96/2009 por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, relacionándolo, cuando tenga lugar, con los artículos de la normativa urbanística que regula el plan general.

Se comprobará que queden incluidos todos los suelos que obliga el PORN a que tengan clasificación de SNUP en la categoría de SNUP- EN.

En cuanto a otras consideraciones derivadas del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000, con relación a las diversas consideraciones sobre la documentación incluida en el Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, puede consultarse lo reflejado en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, tal y como se hecho referencia anteriormente, desde www.madrid.org/csv utilizando el código seguro de verificación: 1276375924859400810848.

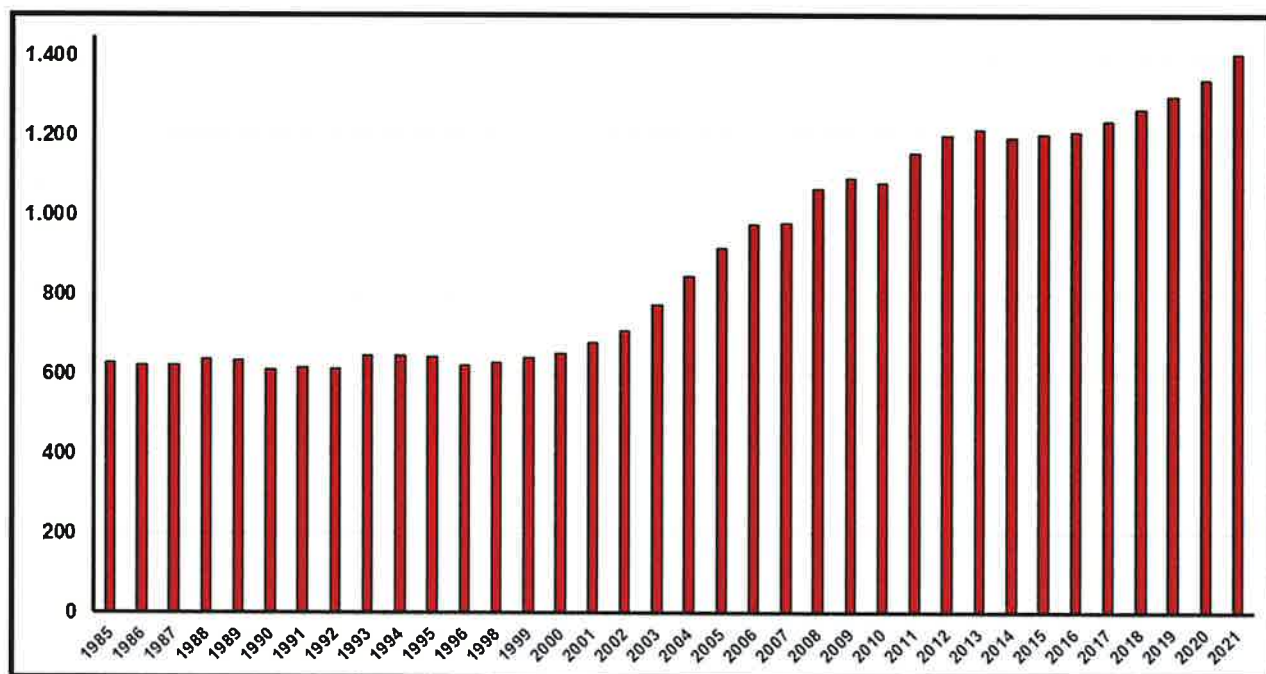
4.- Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida.

Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio, la evolución de sus datos demográficos y residenciales, y la dinámica de implantación de usos para actividad económica. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante más de 20 años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el Plan.

4.1.- Datos demográficos.

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada desde 1985, aproximadamente una década antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes. La evolución de la población empadronada total en el municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, puede observarse en la gráfica siguiente.





Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Población Total Empadronada por año.

Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1985, ascendía a 630 habitantes, cifra que alcanzaba los 622 en 1996, año de aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes. Esta cifra se incrementa hasta los 918 habitantes en 2006 y los 1.210 en 2016, para posteriormente incrementarse hasta los 1.407 habitantes en 2021, último año con datos de la serie. Así, y con los datos disponibles, la población empadronada de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias ha pasado de los 622 habitantes de 1985 hasta los 1.407 de 2021, lo que supone un incremento en torno al 223%.

De la gráfica anterior, se observa como la población empadronada de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se ha incrementado, aunque pueden diferenciarse cuatro periodos en la evolución desde 1985 hasta 2021:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 (año inicio de la serie) hasta el año 1996 (año de aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes). Durante este intervalo, la población empadronada decrece en 8 habitantes, lo que supone una disminución del 1,27%.
- Un segundo periodo, que iría desde el año 1996, con 622 habitantes hasta 2010 con 1.082 habitantes incrementándose durante este periodo la población empadronada en 460 habitantes, aproximadamente un 74% de crecimiento.
- Un tercer periodo de tres años, que iría desde 2010 hasta 2013, en el que el crecimiento sería de 134 habitantes, pasando de los 1.082 de 2010 hasta los 1.216 de 2013, lo que supone aproximadamente un 12,4% de incremento.
- Un cuarto periodo que iría desde 2013 con 1.216 habitantes hasta 2021 (último año de la serie) con 1.407 habitantes empadronados, con lo que la población se incrementaría en aproximadamente un 15,7%, que se corresponde con 191 habitantes más.

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde el inicio de la serie en 1985 hasta el último dato disponible de 2021 es de 777 habitantes, de forma que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 22 hab/año.

Si tomamos como referencia los cuatro periodos considerados y realizamos el análisis anterior, se observa que entre 1985 y 1996 ha disminuido la población en 8 habitantes, a un ritmo de aproximadamente 1 habitante por año. Por el contrario, entre 1996 y 2010, los incrementos medios



anuales son de unos 33 hab/año y entre 2010 y 2013 el crecimiento ha sido de aproximadamente 45 hab/año. Finalmente, entre 2013 y 2021 el incremento medio anual sería de 24 hab/año.

4.2.- Evolución del parque inmobiliario.

La dinámica inmobiliaria de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, debido a su ubicación junto a la A-1, no ha mantenido aspectos similares a los de otros municipios de la Sierra peor localizados y accesibles para los habitantes del área metropolitana de Madrid.

Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 1986 el número de viviendas era de 811, incrementándose en 1991 hasta las 820 y alcanzando las 862 viviendas en 1996, año de aprobación del planeamiento vigente. El número se incrementa hasta las 1.743 viviendas en 2001 y llega a las 1.930 en 2011, últimos datos de Censo.

Estos datos muestran como el crecimiento en el número de viviendas ha sido muy alto a partir de 1996, ya que mientras que entre 1986 y 1991 el crecimiento es de un 1,1% y de un 5,1% entre 1991 y 1996, los crecimientos se disparan entre 1996 y 2001 con un incremento de aproximadamente el 102%, y del 10,7% entre 2001 y 2011.

Para el año 2021, no existen datos del Censo de Población y Vivienda, aunque podemos obtener datos de unidades urbanas para uso residencial del Catastro Inmobiliario Urbano, de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo es complicada, ya que su contabilización es diferente puesto que, mientras que en el caso del Catastro Inmobiliario Urbano se contabilizan las unidades residenciales del suelo clasificado como urbano, en los datos del Censo de Población y Vivienda no se distingue la clase de suelo en la que se encuentra la vivienda, de modo que se contabilizan viviendas en suelos no urbanos.

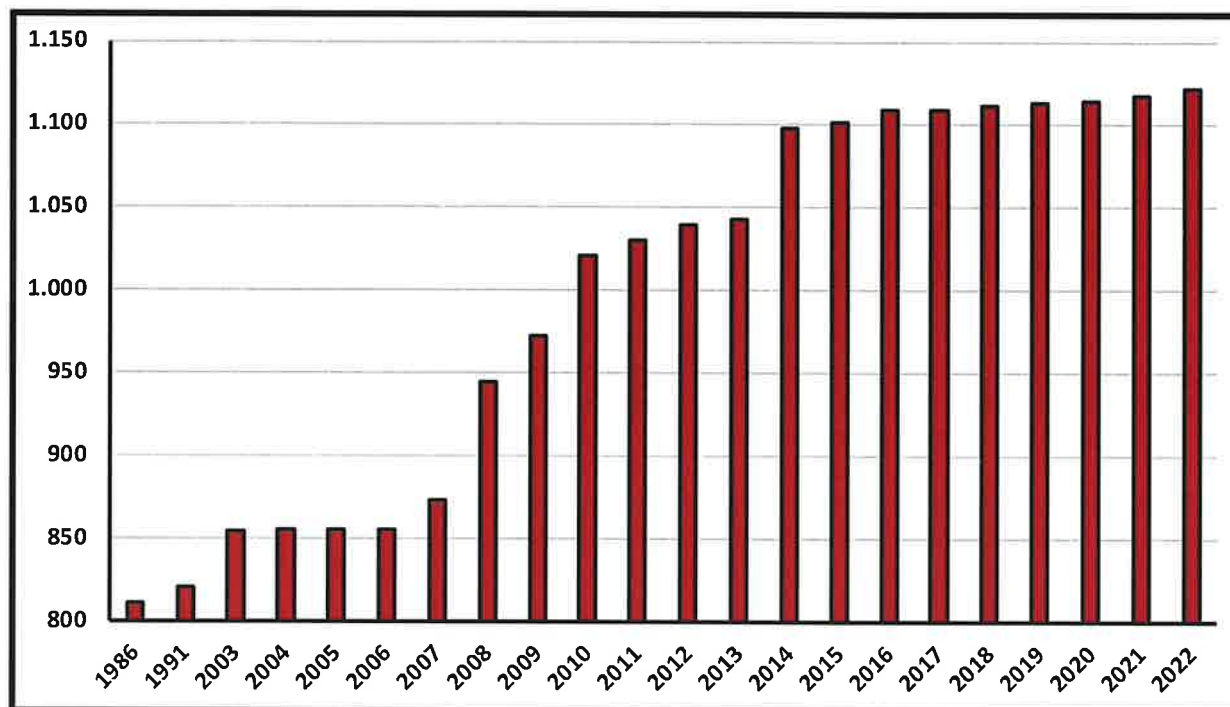
Así, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar como hay una desviación positiva muy elevada en el caso del número de viviendas del Censo de Población y Vivienda con respecto a los datos de Catastro de más del 53%, ya que mientras que el número de unidades residenciales del Catastro es de 1.030, los datos del Censo de Población y Vivienda muestra un total de 1.930 viviendas.

Por otra parte, y dado que los propios datos del Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias (concretamente el padrón de edificios por calles según IBI y que se incluyen en la Memoria de Ordenación del Avance) indican que en el término municipal habría 1.133 viviendas, parece más adecuado tener en consideración, en cuanto al número de viviendas, los datos facilitados por el Catastro Inmobiliario Urbano.

No obstante, los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran una evolución hasta el año 1996, más o menos coincidente con los del Catastro, ya que indican la existencia de 811 viviendas, que pasan a 820 viviendas en 1991 y a un total de 862 viviendas en 1996. Sin embargo, para el año 2001, el Censo ya refleja la presencia de 1.743 viviendas totales.

Por lo tanto, tomando como referencia los datos del Censo de Población y Vivienda para los años 1986 y 1991, y los del Catastro Inmobiliario Urbano desde 2003, se observa como hasta 2022 el número de viviendas/unidades residenciales se ha incrementado en 311, lo que supone un incremento aproximado del 38,3%.





Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Número de Unidades Residenciales por año.
Fuente. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro.

Al igual que se ha realizado para la población, podemos dividir el crecimiento residencial ocurrido en Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias en varios periodos:

- Entre 1986 y 2007, que se corresponde con una década anterior y otra posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes. En este contexto, el crecimiento sería de 62 unidades residenciales, lo que supone un crecimiento de aproximadamente un 7,6% en 11 años, un 0,7% de crecimiento medio interanual.
- Entre 2007 y 2013, se incrementa el número en 170 viviendas, lo que implica un 19,5% de incremento en seis años, lo que supone un 3,25% de crecimiento interanual.
- Entre 2013 y 2022, aumenta el número de viviendas en 79, que se corresponde con un incremento aproximado del 7,6% en nueve años, un 0,8% de incremento interanual.

Los datos anteriores muestran como desde 1986, el parque inmobiliario de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias ha crecido paulatinamente, sin que existan periodos de decrecimiento (tal y como sucede en relación con la población empadronada) y en base a los ritmos económicos y a los cambios de estrategia de localización de la población en la Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, tomando como referencia los datos del Censo de Población y Vivienda para los años 1986 y 1991, y los del Catastro Inmobiliario Urbano desde 2003, se observa como hasta 2022 el número de viviendas/unidades residenciales se ha incrementado en 311, lo que supone un incremento aproximado del 38,3%, mientras que el crecimiento medio interanual es del 1,06%.

La tendencia de crecimiento ha sido dispar (como hemos analizado en la comparativa por periodos anterior), observándose en los primeros años de la serie (entre 1986 y 2007) y en los últimos (entre 2013 y 2022) los menores ritmos de crecimiento interanuales. Por el contrario, a partir de 2007 y hasta 2013, los crecimientos han sido muy relevantes, superiores al 7,5% de crecimiento interanual.

4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda.

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobre todo, sobre qué tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional.

mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300

Analizando la serie completa del Catastro Inmobiliario Urbano, se observa como desde 2003 hasta 2022 el número de unidades residenciales de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se ha incrementado en 268, lo que representa aproximadamente un 31,4% de incremento para la totalidad del periodo, mientras que el crecimiento medio interanual es del 1,6%. Por el contrario, los datos de población empadronada disponibles muestran como entre 2003 y 2021, la población se ha incrementado en 633 personas, lo que supone un 81,8% de incremento para el conjunto de la serie, y del 4,3% interanual.

Desglosando estos datos, se puede observar como desde 2003 tanto la población como la vivienda han crecido interanualmente, sin embargo, los ritmos de crecimiento han sido muy dispares en los dos casos.

De este modo, mientras que la vivienda ha llegado hasta aproximadamente el 31% de crecimiento interanual con respecto al año 2003, la población lo ha hecho hasta prácticamente el 82%, superando todos los años el porcentaje de crecimiento interanual de la vivienda.

Puede señalarse, por lo tanto, que mientras que la vivienda ha crecido desde 2003 aproximadamente un 31%, la población ha crecido 2,6 veces más que la vivienda. Esta situación parece sustentar la idea de que buena parte del crecimiento de la población se ha hecho sobre la ocupación de viviendas secundarias, viviendas vacías y, en algunos casos, viviendas construidas en suelos no urbanizables.

Con los datos disponibles de los Censos de Población y Vivienda, se pueden ver los porcentajes de viviendas principales, secundarias y vacías de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. De este modo y tal y como se puede ver en el cuadro siguiente, se observa como el mayor porcentaje en cuanto al tipo de vivienda se corresponde con la vivienda secundaria que, en todos los casos, supera el 50% del total de viviendas del municipio, aunque con una disminución de su porcentaje con respecto al total entre 1991 y 1996 y entre 2001 y 2011 y un incremento muy significativo entre 1996 y 2001, que se corresponde con los primeros cinco años de vigencia de las Normas Subsidiarias vigentes.

Años	1991	1996	2001	2011
Viviendas Principales	27,48	28,54	16,92	25,39
Viviendas Secundarias	70,57	57,89	83,08	64,25
Viviendas Vacías	1,95	13,57	0,00	10,36

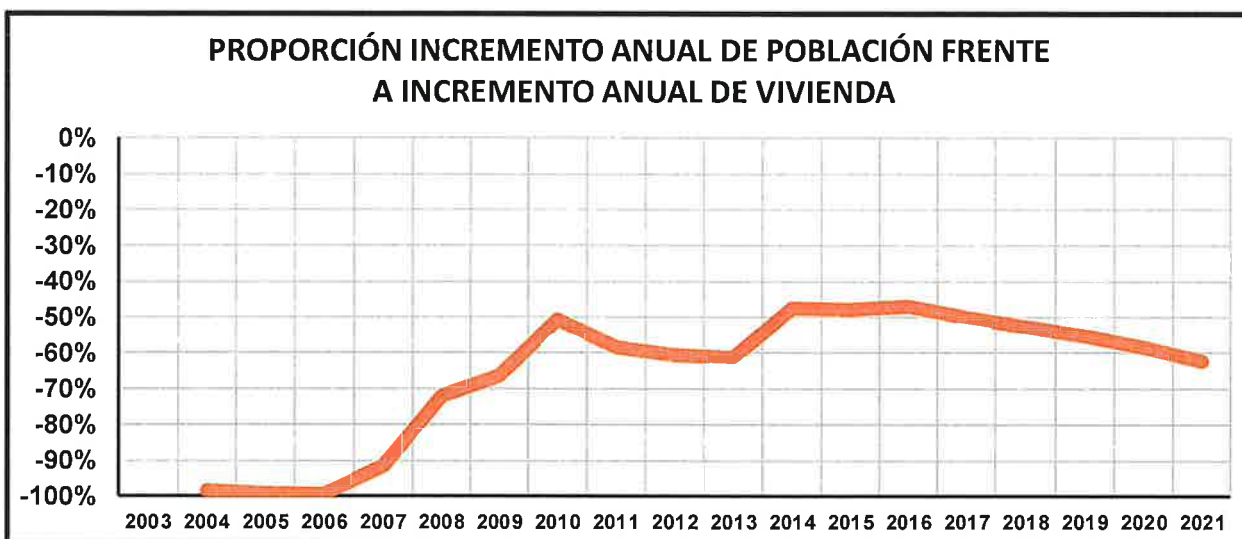
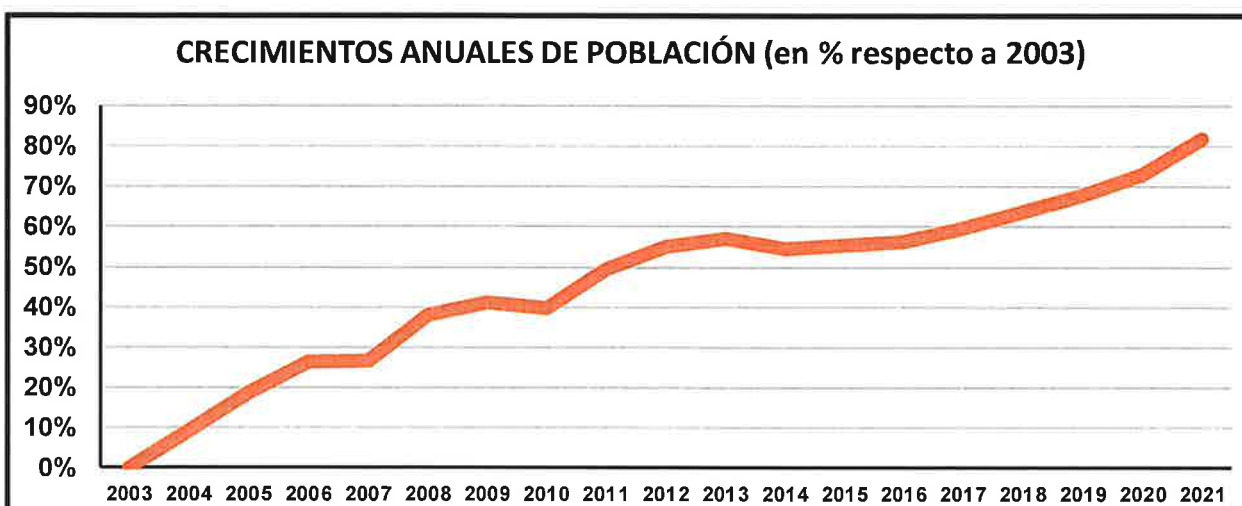
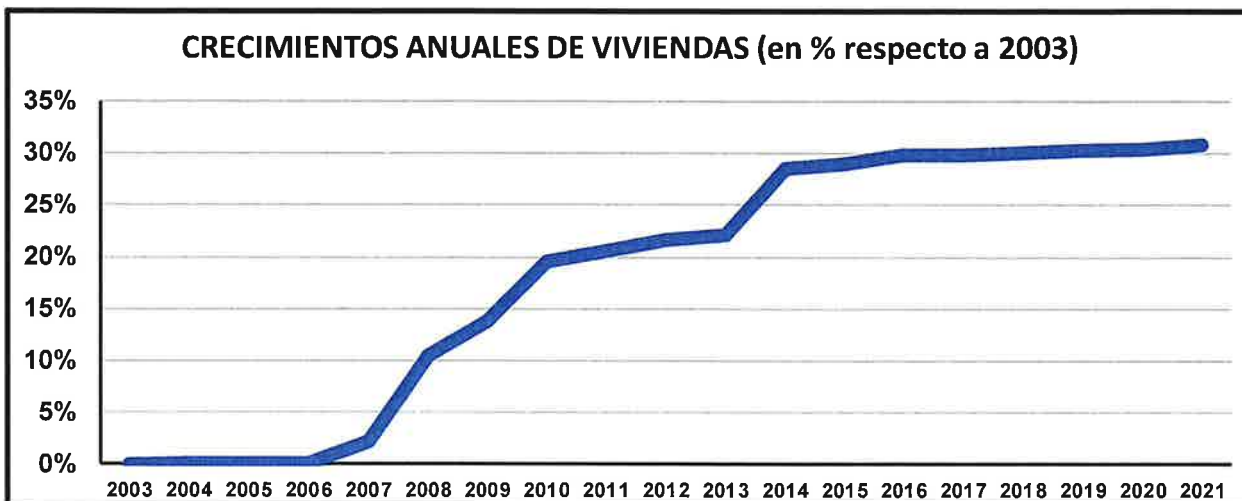
Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Porcentaje de Viviendas Principales, Secundarias y Vacías sobre el total.

Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda.

En cualquier caso, se observa como el peso de la vivienda secundaria disminuye sustancialmente en los últimos años y aunque no se existen datos posteriores a 2011, podemos deducir que su peso sobre el total de viviendas debe haber disminuido aún más en los últimos años, ya que mientras que desde 2011 hasta 2021 el incremento en el número de viviendas ha sido de 87, lo que se corresponde con un 8,4% de crecimiento, la población empadronada lo ha hecho en 250 personas, lo que supone un incremento del 21,6%. Dicho incremento de la población empadronada, por lo tanto, debe haberse producido sobre la ocupación de viviendas secundarias y vacías.

Estos datos quedan claramente reflejados en la gráfica de *Proporción Incremento Anual de Población frente a Incremento Anual de Vivienda*, donde se observa como a lo largo de todo el periodo analizado, los porcentajes interanuales de crecimiento (con respecto a los datos de 2003) de la población en relación con el crecimiento de la vivienda (que en la gráfica se muestra como una línea azul) siempre han sido superiores con respecto a ésta, ya que la nueva población empadronada en Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias lo ha hecho ocupando viviendas secundarias y vacías.





Crecimientos anuales de vivienda y población y proporción de incremento anual de la población con respecto al crecimiento de vivienda.
 Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro.



5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance del PGOU.

La Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con sus modificaciones posteriores, en cuanto a “analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid”.

La Ley 9/2001, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- a) *El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) *La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) *El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- d) *La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.*
- e) *La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.*
- f) *La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.*
- g) *Impedir la especulación del suelo.*

Por otro lado, el artículo 3 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, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. *Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
2. *En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de*



oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

- a) *La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.*
 - b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*
 - c) *La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.*
 - d) *La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.*
4. *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.*

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden analizar los siguientes aspectos demográficos, residenciales, económicos y territoriales que se proponen en el Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

5.1.- Datos demográficos: necesidades y demanda de vivienda.

Como se ha hecho referencia anteriormente en este informe, el grado de ejecución del planeamiento vigente de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias ha sido muy escaso en cuanto a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución) y de Suelos Urbanizables (Suelos Aptos para Urbanizar). De hecho, el propio documento de Avance en su Memoria de Información señala que la ejecución del planeamiento vigente ha sido "contradictorio".

El cuadro incluido en el punto 1.1.1. de este informe, nos señala como ninguno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias vigentes se han desarrollado mientras que, de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, únicamente dos de ellas (UE 3 y UE 5) han completado su desarrollo. Por lo tanto y teniendo en cuenta estos datos, se han construido entre 268 y 273 viviendas desde, aproximadamente, la aprobación de las NN.SS. vigentes, de las que 61 de ellas lo han hecho en Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, siendo el resto desarrolladas en Suelo Urbano directo y, probablemente, en alguno de los ámbitos con construcciones en Suelo No Urbanizable.



Ámbito	Nombre	Clase de Suelo	Nº Máximo de Viviendas
UE 1	El Palancar 1	Urbano en UE	31
UE 2	El Palancar 2	Urbano en UE	27*
UE 3	El Palancar 3	Urbano en UE	Desarrollado
UE 4	El Palancar 4	Urbano en UE	22
UE 5	Fresnedilla Sur	Urbano en UE	Desarrollado
UE 6	Fresnedilla Norte	Urbano en UE	13
UE 7	Las Cercas del Parral	Urbano en UE	13
UE 8	Colonia Lozoyuela	Urbano en UE	2*
UE 9	Prado Empeñado	Urbano en UE	4*
TOTAL			79
SAU 1	El Espinar	Apto para Urbanizar	61
SAU 2	Prados del Santo	Apto para Urbanizar	64
SAU 3	Angostinos 1	Apto para Urbanizar	43
SAU 5	Cerca de la Hoya	Apto para Urbanizar	24
SAU 6	Angostinos 2	Apto para Urbanizar	20
TOTAL			212
Ordenanzas	Núcleo de Lozoyuela	Urbano directo	54
Ordenanzas	Núcleo de Navas	Urbano directo	4
Ordenanzas	Núcleo de Sieteiglesias	Urbano directo	20
TOTAL			78
TOTAL VIVIENDAS VACANTES			369

Capacidad vacante residencial en 2021 (las UE con * significa que se han desarrollado parcialmente).

Fte. Elaboración Propia a partir de los datos del Sistema de Información Territorial - Visor SIT de la Comunidad de Madrid.

Todo ello lleva a considerar que la capacidad residencial vacante en el Suelo Urbano de aplicación directa a través de ordenanza, estuvo claramente infravalorada cuando se aprobó la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1996 y que en la actualidad (según el análisis realizado al comparar la ortofotografía de 2001 sobre los datos del Sistema de Información Territorial - Visor SIT) puede cifrarse en un máximo de 78 viviendas en los tres núcleos históricos del municipio, muy superior a las 32 viviendas que se indican en la Memoria de Ordenación del Avance.

La propia Memoria de Información del Avance señala que "el crecimiento real del municipio no ha superado las expectativas contempladas en el anterior planeamiento. Ciertos SAU Y UE del núcleo de Lozoyuela no se han desarrollado. Se entiende que debería quizá haberse potenciado viario estructurante que facilitase el acceso y su consecuente desarrollo a esas bolsas de suelo aún vacante". Del mismo modo y como se refleja en el Informe Previo de Análisis Ambiental:

Numerosas alegaciones que proponen intervenciones dentro del casco urbano, para la recuperación del sentido del mismo, proponiendo modificaciones en la normativa propuesta en 1996 que permita el desarrollo de los vacíos existentes en el casco, o la renovación de lo existente, propuestas para el desarrollo de las parcelas o solares que en casco urbano no se llegan a desarrollar por no resultar viables los desarrollos propuestos en las Normas Subsidiarias de 1996, para promover la continuidad urbana y siendo por tanto huecos que acumulan basuras o ruinas. Se realizan, asimismo, propuestas para la conversión de los pajares y sus corrales en viviendas, con proyectos viables y rentables.

En cuanto a las previsiones, la Memoria de Ordenación del Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias señala, en relación a las proyecciones de crecimiento demográfico que:

Si la población sigue la sintonía de crecimiento de los últimos años, está podría crecer una tasa anual del 2,28 %, de este modo, en 2039, es años después de la aprobación del Plan General, la población podría ser de 2.033 habitantes, lo que implica un crecimiento del 60,58 %, aumentando 767 habitantes.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



Esta proyección supondría que, teniendo en cuenta una ratio de 2,39 habitantes por vivienda (dato obtenido del propio Avance y recogido en el apartado 2.5.1. Estructura de los hogares de la Memoria Informativa), serían necesarias unas 321 viviendas.

Por otro lado, la propuesta que hace el Avance en cuanto a las necesidades de vivienda, propone el desarrollo de 384 viviendas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, tal y como se puede ver en el cuadro siguiente.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ÁMBITO DE ACTUACIÓN / SECTOR	SUPERFICIE (m ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE VIVIENDAS (Plan Vigente)
Suelo Urbano No Consolidado	AA-1	38.013,42	76	-
	AA-2	15.160,54	26	-
	AA-3	8.085,81	23	-
	AA-4	5.144,09	22	-
	AA-5	8.328,47	21	-
Total en Suelo Urbano No Consolidado		74.732,33	168	140
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUS-1	27.958,67	28	-
	SUS-2	73.547,59	73	-
	SUS-3	60.157,43	48	-
	SUS-4	26.845,45	21	-
	SUS-5	34.747,67	26*	-
	SUS-6	11.601,03	14*	-
	SUS-7	12.934,47	19	-
Total en Suelo Urbanizable Sectorizado		247.792,30	229 189 (sin las ya edificadas)	212
TOTAL		322.524,63	397 357 (sin las ya edificadas)	384

* Parte de las viviendas ya construidas.

Cuadro resumen con la propuesta de viviendas del Avance en relación con las propuestas por las Normas Subsidiarias vigentes.

Fte. Memoria de Ordenación del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias.

Por otra parte, si a las 384 viviendas previstas por el Avance se añade la capacidad existente en el Suelo Urbano de aplicación directa, la previsión de crecimiento del Avance del PGOU estaría en el entorno de las 450-460 viviendas. Hay que tener en cuenta, además, el número de viviendas secundarias y vacías existentes en la actualidad en el municipio que, tal y como se ha señalado, han recogido buena parte del crecimiento de la población en los últimos años.

De este modo, **incluso teniendo en cuenta una dinámica económica muy expansiva para los próximos 20 años, existiría una diferencia notable tanto, entre las expectativas de crecimiento de la población y la capacidad residencial propuesta, y la capacidad vacante existente que es muy superior al previsible crecimiento demográfico.**

El Avance deberá, por lo tanto, justificar la clasificación de nuevos sectores de carácter residencial evaluando previamente la capacidad vacante residencial en el Suelo Urbano Consolidado, en el que se garantice que la propuesta cumpla con el régimen urbanístico del suelo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como potenciar la gestión y desarrollo del actual Suelo Urbano de aplicación directa.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



5.2.- Justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría.

El documento de Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias clasifica nuevos Suelos Urbanos y Urbanizables que en la actualidad aparecen clasificados como Suelos No Urbanizables y que, en la mayor parte de los casos, cuentan con edificaciones e instalaciones. Básicamente se corresponden con la totalidad de los nuevos sectores de SUS-5, SUS-6 y SUS-7, así como pequeñas áreas propuestas por el Avance en los límites del Suelo Urbano y la reordenación de los anteriores sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

En todo caso, es importante reseñar que **el hecho de que en un determinado suelo existan construcciones no debe implicar su clasificación automática como Suelo Urbano o Urbanizable. Deben tenerse en cuenta otra serie de consideraciones y, si existen parcelas que cuentan con edificaciones o instalaciones, se sugiere que reciban un tratamiento acorde con su carácter de edificaciones en Suelo No Urbanizable y se establezcan las condiciones adecuadas para el desarrollo de usos y actividades compatibles con la zona en que se sitúan. En cualquier caso, se deberán justificar los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente.**

Por otra parte, el documento de Avance mantiene la clasificación como Suelo Urbano Consolidado de una gran parte de suelos que no han podido ser desarrollados desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes (en algún caso, desde planeamientos anteriores) y que, de hecho, no presentan un viario estructurante que facilite el acceso y, tal como indica el propio documento de Avance *“su consecuente desarrollo a esas bolsas de suelo vacante”*. Es necesario, por consiguiente, que el Avance, **justifique que los suelos asignados a las categorías del Suelo Urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001.**

5.3.- Problemática del diseminado en el Suelo No Urbanizable.

Según el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable incluido en el Avance del PGOU de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, en el municipio existe un total de 297 parcelas catastrales que soportan alguna instalación o construcción en esta clase de suelo.

Resulta evidente, por tanto, que el problema del disperso en el Suelo No Urbanizable del municipio Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias es de gran importancia, principalmente en lo que respecta al impacto que, un diseminado tan relevante y aparentemente sin un claro control urbanístico y ambiental, supone sobre los recursos hídricos y su depuración.

En la Memoria de Ordenación del Avance se indica como punto D de los objetivos generales del Plan General, *“en directa relación con los fines de la ordenación urbanística apuntados en el artículo 3 de la Ley del 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:*

La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

A tal fin se establecerán las medidas oportunas que impidan la aparición de construcciones en Suelo No Urbanizable de Protección y de usos que puedan resultar agresivos con el medio natural, en especial en el interior del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama”.

Sin embargo, el Avance no aborda de forma clara los efectos ambientales del diseminado y no proporciona propuestas para, al menos, intentar reconducir la situación existente. El Avance, por lo tanto, **debe ampliar el análisis del diseminado en el Suelo No Urbanizable y plantear las determinaciones que considere necesarias en cuanto a controlar dicha problemática.**



En este punto, debe tenerse en cuenta lo que el PORN de la Sierra de Guadarrama, en el epígrafe 4.4.7.10 de su Normativa General, establece:

Se respetarán los usos residenciales y hosteleros consolidados actuales en cualquiera de las Zonas que este PORN define como No Urbanizables de Protección. Este reconocimiento lleva aparejado el derecho de reforma y mejora, extensivo a los accesos, cerramientos exteriores y acometidas o suministros de servicios esenciales, con las debidas autorizaciones, siempre que con ello no se incrementen las superficies ni los volúmenes construidos hasta la fecha de entrada en vigor del presente PORN y que se respete la tipología, materiales y tonalidades originales o, en su caso, los característicos de su entorno.

6.- Conclusión.

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Informe Previo de Análisis Ambiental y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 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 de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

- Justificar la clasificación de nuevos sectores de carácter residencial evaluando previamente la capacidad vacante residencial en el Suelo Urbano Consolidado, en el que se garantice que la propuesta cumpla con el régimen urbanístico del suelo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como potenciar la gestión y desarrollo del actual Suelo Urbano de aplicación directa.
- En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, se deberán justificar, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del Suelo Urbano y Urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del Suelo Urbano cumplen con las características definidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a los diferentes sectores de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, deberán analizarse sus afecciones ambientales, en consonancia con lo que refleja el Documento de Alcance.
- Ampliar el análisis del diseminado en el Suelo No Urbanizable y plantear las determinaciones que considere necesarias en cuanto a controlar dicha problemática, sobre todo, en lo que respecta a las determinaciones que se señalan al respecto en el PORN de la Sierra de Guadarrama.
- El Avance incluye una categoría para aquellos Suelos No Urbanizables de Protección Ordinaria que no están sometidos a afecciones sectoriales específicas (SNUP). Sin embargo, dicha clase no aparece definida en las Normas Urbanísticas del Avance del PGOU, por lo que debe incorporarse su regulación específica.
- Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el Informe Previo de Análisis Ambiental, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



En cuanto al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales emitidos, conforme a las competencias establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con el artículo 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, así como las determinaciones recogidas en el Documento de Alcance y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Índice de Anexos que acompañan al presente informe.

		Página
Anexo I	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	72
Anexo II	Informe del Canal de Isabel II	74





Área de Planificación y Gestión de Residuos
 Dirección General de Economía Circular
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Ref: 10/343759.9/20

Exp : 10-UB2-00007.5/2020
 SIA: 20/007

**INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DEL PLAN
 GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE
 LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS**

Municipio	Lozoyuela – Navas - Sieteiglesias
Unidad de Origen	Área de Planificación y Gestión de Residuos.
Unidad de Destino	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 21 de enero de 2020 (Ref.: 10/023969.9/20) tiene entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el documento denominado Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela – Navas – Sieteiglesias.

Junto con el mismo, se aporta Estudio de la Calidad de los Suelos de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, que establece la obligatoriedad de incluir un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, dentro de los estudios de incidencia ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, para determinar la viabilidad de los usos previstos.

El Plan General “trata de perfilar una clara idea global de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias en relación con un desarrollo sostenible” y “añadir nuevos valores, nuevas potencialidades, compatibles con las existentes, apostando por la mejora de la calidad de vida y la cohesión social entre sus habitantes”.

Se presenta Estudio Histórico y del Medio Físico de los emplazamientos sobre los que se propone cambio de uso por el nuevo planeamiento. Para el primero, se parte de las fotografías aéreas de los años 1946, 1956, 1975, 1980, 1991, 1999, 2001, 2006, 2011 y 2016, así como de documentación bibliográfica, visitas de campo e información aportada por los técnicos municipales.

El Estudio de la Calidad de los Suelos concluye que del Estudio Histórico realizado se deriva que no se lleva ni se ha llevado a cabo, ninguna actividad que en la actualidad se encuentre reflejada en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. Además, según se señala en el mismo, se comprueba que no existen indicios de contaminación del suelo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**





Comunidad
de Madrid

Área de Planificación y Gestión de Residuos
Dirección General de Economía Circular
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Con respecto a los usos previstos tampoco son considerados potencialmente contaminantes, ya que proponen la implantación del uso residencial como uso principal y dotacional, zonas verdes y equipamientos, como usos complementarios.

Por consiguiente, no se establecen condiciones al desarrollo urbanístico, únicamente 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.

Madrid, 21 de agosto de 2020

Vº Bº JEFE DE ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y
GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SANTOS SANCHEZ MARIA DEL SOL

EL TÉCNICO DEL ÁREA

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental
Estratégica y Desarrollo Sostenible
Dirección General de Descarbonización y
Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y
AGRICULTURA
 C/Alcalá, 16
 28014 Madrid

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias (Madrid).

EXP: 10-UB2-00007.5/2020

SIA: 20/007

EXP: 2020_EXP_000007636

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202000107171, por el que solicita Informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, se informa lo siguiente:

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura:

Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, de fecha enero de 2020:

- **Bloque 1.- Documentación informativa:**
 - Volumen 1: Memoria de información.
 - Volumen 2: Planos de información.
 - Anejo 1: Plan de movilidad urbana sostenible.
 - Anejo 2: Estudios complementarios:
 - Estudio hidrológico.
 - Estudio de la calidad de los suelos.
 - Estudio acústico.
- **Bloque 2.- Documentación ambiental:**





- Volumen 1: Evaluación ambiental estratégica ordinaria:
 - Documento inicial estratégico.
- Bloque 3.- Documentación normativa:
 - Volumen 1: Memoria de ordenación.
 - Volumen 2: Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica.
 - Volumen 3: Normativa urbanística.
 - Volumen 4: Fichas de ordenación y gestión.
 - Volumen 5: Catálogo de bienes protegidos.
 - Volumen 6: Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable.
 - Volumen 7: Planos de ordenación.
 - Volumen 8: Planos de infraestructuras.

Antecedentes:

- *Convenio para la Gestión de los Servicios del Abastecimiento y Saneamiento entre el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y el Canal de Isabel II, de fecha 28 de junio de 2000.*
- *Adenda al Convenio para la Gestión de los Servicios del Abastecimiento y Saneamiento entre el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de fecha 10 de julio de 2006.*
- *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano del municipio Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y de los sistemas de colectores y emisarios de Lozoyuela, Navas de Buitrago y Sieteiglesias, redactado por Canal de Isabel II, S.A. en noviembre 2020.*

Respecto a la validez del presente informe:

Se señala que se informa en relación con las propuestas planteadas en el Documento de Avance que se ha remitido, propuestas que podrán sufrir modificaciones a lo largo de las sucesivas aprobaciones de cara a la aprobación definitiva y, por consiguiente, todas las consideraciones que se recogen en el presente informe se irán ajustando en los posteriores informes que se vayan emitiendo.

Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias:

De acuerdo con la documentación, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias plantea el desarrollo de cinco ámbitos de actuación, AA 1 a AA 5, en suelo urbano no consolidado, y siete sectores en suelo urbanizable sectorizado, sectores SUS-1 a SUS-5-7, en el conjunto de los tres núcleos urbanos existentes en el municipio: Lozoyuela, Las Navas de Buitrago y Sieteiglesias.

La edificabilidad residencial total propuesta en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado asciende a un total de 77.322 m² edificables, de los que 27.048 m² edificables se localizan





en suelo urbano no consolidado y 50.274 m² edificables en suelo urbanizable sectorizado. El número total de viviendas previsto en el Avance es 397 viviendas, de las cuales 168 se plantean en suelo urbano no consolidado y 229 en suelo urbanizable sectorizado. En cuanto a otros usos, el documento propone una superficie estimada de suelo destinado a usos terciario y dotacional de 16.627 m² edificables, 4.059 m² en suelo urbano no consolidado y 12.568 m² en suelo urbanizable sectorizado, así como 16.627 m² de zonas verdes y espacios libres.

Los crecimientos propuestos se distribuyen en los tres núcleos del municipio de la siguiente forma:

- **Lozoyuela:** tres ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, AA-1 a AA-3, para uso residencial unifamiliar y cinco sectores residenciales en suelo urbanizable, sector SUS-1 al sur de la Crta. M-998, sectores SUS-2, SUS-3 y SUS-4 al este del núcleo urbano, y el sector SUS-6, que coincide con la urbanización existente de Fuente Blanquilla. Estos crecimientos suponen un total de 309 viviendas unifamiliares con una edificabilidad de 60.722 m². En cuanto a otros usos, se tiene una superficie edificable para usos terciario y dotacional de 13.227 m² edificables. Además, se plantea una superficie de 13.227 m² destinada a zonas verdes y espacios libres.

Los ámbitos de actuación AA-1 a AA-3 recogen las unidades de ejecución UE-1, UE-2, UE-4 y UE-6 del planeamiento vigente mientras que los sectores urbanizables SUS-1 a SUS-4 se corresponden con los sectores SAU-5, SAU-2, SAU-3 y SAU-6 de dicho planeamiento.

- **Las Navas de Buítrago:** un ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado, AA-5, y un sector en suelo urbanizable, SUS-7, al suroeste del casco, destinados ambos a uso residencial unifamiliar, que suponen un total de 40 viviendas unifamiliares, con una edificabilidad de 8.044 m², además de una superficie para uso dotacional de 1.595 m² edificables y una superficie de 1.595 m² destinada a zonas verdes y espacios libres.
- **Sieteiglesias:** un ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA-4 para uso residencial unifamiliar y un sector residencial en suelo urbanizable SUS-5 que coincide con la urbanización existente de Los Peñotes. Suponen entre los dos un total de 48 viviendas unifamiliares, con una edificabilidad de 8.556 m², y una superficie edificable de uso dotacional de 1.805 m² edificables. Además, existe una superficie de 1.805 m² destinada a zonas verdes libres.

Asimismo, el Documento de Avance clasifica como suelo urbano consolidado la urbanización Mazacorta, situada al suroeste del núcleo Sieteiglesias, que actualmente se localiza en suelo no urbanizable. Se informa que esta urbanización dispone en la actualidad de red de abastecimiento y de saneamiento.

Respecto a la demanda de recursos hídricos:

De acuerdo con los datos de crecimiento previsto y según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod.2020), la demanda media de agua para consumo





humano estimada para los desarrollos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias es de 759 m³/día (8,8 l/s), de los que 263 m³/día (3,0 l/s) corresponden a la demanda en suelo urbano no consolidado y 496 m³/día (5,8 l/s) a la de los sectores en suelo urbanizable sectorizado, siendo los caudales punta 9,1 l/s y 15,8 l/s respectivamente.

La demanda media de agua para consumo humano se reparte en cada uno de los tres núcleos urbanos del municipio de la siguiente forma:

- Lozoyuela: 597 m³/día (6,9 l/s), y caudal punta de 17,0 l/s.
- Las Navas de Buitrago: 79 m³/día (0,9 l/s), y caudal punta de 2,7 l/s.
- Sieteiglesias: 84 m³/día (1,0 l/s), y caudal punta de 2,9 l/s.

El cálculo de la demanda se ha realizado considerando las dotaciones específicas de suministro para los distintos usos del suelo previstos en planeamiento, que se recogen en la Tabla 40 de las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod.2020). Estas dotaciones han sido determinadas teniendo en consideración: la evolución, distribución espacial y estructura de la población y de las actividades industriales, el análisis del grado de ocupación de vivienda y de la superficie media de la misma y los valores máximos estacionales de consumo diario registrado en una muestra significativa de zonas de suministro en el ámbito de actuación de Canal de Isabel II, S.A. Con estas dotaciones específicas se dimensionan las infraestructuras hidráulicas para atender la demanda del día de máximo consumo del año.

En cuanto a la justificación de la existencia de agua suficiente para satisfacer las nuevas demandas:

Resulta procedente indicar que Canal de Isabel II, S.A. en el procedimiento de elaboración del planeamiento debe emitir informe exclusivamente sobre los aspectos de su competencia.

En este sentido, la competencia para la ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hídricos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.22 de la Constitución, es exclusiva del Estado, no correspondiéndole en consecuencia a Canal de Isabel II, S.A. pronunciamiento alguno relativo a la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, sino que tal pronunciamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto Entidad responsable de la ordenación de los recursos hídricos.

En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:

En la actualidad el municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se abastece de agua para consumo humano con recursos procedentes del Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A. desde la ETAP de Pinilla.





Respecto a la aducción actual: El municipio se abastece desde la Arteria Conducción A2 de diámetro 400 mm que parte del Depósito Nuevo Portachuelo. El agua llega a cada núcleo urbano de la siguiente manera:

- Lozoyuela: El agua llega al depósito regulador de Lozoyuela a través de una tubería de diámetro 100 mm que deriva directamente de la Arteria Conducción A2.
- Las Navas de Buitrago: El agua llega al núcleo urbano a través de una tubería de diámetro 140 mm, que parte de la Arteria La Jara, que deriva a su vez de la Arteria Conducción A2.
- Sieteiglesias: Se abastece en alta mediante una tubería de diámetro 140 mm que parte de la Arteria Conducción A2.

Por un lado, es necesario reforzar el tramo de aducción entre el Depósito Nuevo Portachuelo y el municipio de La Cabrera considerando los crecimientos planteados en todos los municipios que son abastecidos desde el Depósito Nuevo Portachuelo, y por otro, la aducción actual al depósito de Lozoyuela es insuficiente para los crecimientos propuestos en este núcleo y necesitaría ampliar su capacidad.

Respecto a la regulación, el núcleo de Lozoyuela cuenta con un depósito regulador local de 435 m³ de capacidad que resulta insuficiente para los crecimientos propuestos en este núcleo. Los núcleos de Navas de Buitrago y Sieteiglesias no disponen de regulación local, abasteciéndose en alta.

Respecto a la distribución, la red de distribución existente es insuficiente para abastecer el incremento de caudal demandado por los nuevos desarrollos.

Para garantizar el suministro del incremento de caudal demandado por el abastecimiento de los desarrollos incluidos en el documento de Avance del Plan General, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras de abastecimiento y estar puestas en servicio, según las necesidades del desarrollo del planeamiento:

En cuanto a la aducción:

- Parte proporcional de las siguientes actuaciones:
 - Renovación con incremento de diámetro de la conducción de 400 mm de salida del depósito Nuevo Portachuelo.
 - Refuerzo de aducción desde la derivación del depósito Nuevo Portachuelo hasta La Cabrera.
- Tubería de aducción de 200 mm de diámetro y fundición dúctil hasta el depósito de Lozoyuela, que sustituiría a la actual aducción de 100 mm.





En cuanto a la regulación:

- Ampliación de la capacidad de regulación del depósito de Lozoyuela hasta un volumen total de 1.800 m³. En el Plan General deberá calificarse el suelo necesario para esta ampliación, cuyos terrenos deberán representarse en los planos correspondientes

En cuanto a la red de distribución: de acuerdo con la información ahora disponible, se deberán ejecutar las siguientes infraestructuras de abastecimiento:

- Lozoyuela:
 - Ejecución de una nueva tubería de diámetro 150 mm y FD (fundición dúctil) por la calle Prados Quemados para conectar las dos tuberías existentes de diámetro 150 mm de la calle Prados Quemados y la carretera de la Estación.
 - Ejecución de una nueva tubería de diámetro 100 mm y FD por la travesía Fresnedilla, para conectar las tuberías de 100 mm existentes en la travesía de Prado Espinar y la travesía Fresnedilla, aumentando el diámetro de la tubería a 200 mm en el cruce de la Carretera A-1.
 - SUS-6 "Fuente Blanquilla": Se deberá realizar una conexión en la tubería de aducción al depósito, instalando posteriormente a dicha conexión, una válvula reguladora de presión y ejecutar una tubería de diámetro mínimo interior de 100 mm, a lo largo de la carretera de la Estación, hasta llegar al sector. Como alternativa de suministro se deberá ejecutar igualmente un bombeo a la salida del depósito y una nueva tubería de diámetro 100 mm y FD que conectará con la nueva tubería de 100 mm anteriormente descrita.
- Sieteiglesias:
 - SUS-5 "Los Peñotes": ejecución de nueva tubería de diámetro 100 mm desde la tubería de aducción de diámetro 100 mm al casco urbano de Sieteiglesias.

Las conexiones a la red de abastecimiento existente para cada uno de los desarrollos propuestos dentro del Avance del Plan General de Ordenación Urbana se definirán en el *Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior*, que deberán solicitar a Canal de Isabel II, S.A. cuando se vayan a desarrollar, una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana.

En el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, deberá incluirse un plano de infraestructuras básicas de transporte y distribución de agua potable, en el que como mínimo quede reflejada la red principal necesaria para garantizar el suministro a las futuras actuaciones urbanísticas.

Se adjunta dentro del Anexo I a este Informe un Plano en el que se han reflejado las citadas infraestructuras hidráulicas.

Los diseños de las redes de distribución de agua para consumo humano que se incluyan en los Proyectos de Urbanización de las nuevas actuaciones deberán cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento





vigentes en Canal de Isabel II, S.A., y remitirse a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de Abastecimiento.

En cuanto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

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

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 hectáreas, mientras que el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de 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 Mod.2020), siendo dichas redes independientes de la red de distribución 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 a esta empresa para su aprobación.

En cuanto a los nuevos vertidos de aguas residuales:

Con los datos aportados en la documentación remitida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por los crecimientos propuestos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), asciende a 701 m³/día. El desglose del caudal de vertido en cada uno de los tres núcleos urbanos es el siguiente:

- Lozoyuela: 552 m³/día.
- Las Navas de Buitrago: 72 m³/día.
- Sieteiglesias: 77 m³/día.





En cuanto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, las aguas residuales del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias se tratan por separado en cada núcleo urbano en tres instalaciones de depuración gestionadas por Canal de Isabel II, S.A.:

- Lozoyuela: en la EDAR Lozoyuela.
- Navas de Buítrago: en la EDAR Navas de Buítrago.
- Sieteiglesias: en la EDAR Sieteiglesias.

Ninguna de estas EDAR tiene en la actualidad capacidad suficiente para dar servicio a los desarrollos propuestos en sus respectivas cuencas vertientes, por lo que deberán ampliarse sus capacidades de tratamiento con objeto de garantizar el saneamiento de dichos ámbitos urbanísticos.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de instalación de las infraestructuras necesarias y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de las obras de ampliación. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelante su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas obras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos a la correspondiente EDAR, para lo cual y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

En cuanto al vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

De acuerdo con el *Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje urbano del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y de los sistemas de colectores y emisarios de Lozoyuela, Navas de Buítrago y Sieteiglesias* (en adelante EDPD), redactado por Canal de Isabel II, S.A en noviembre de 2020, la red de saneamiento del ámbito AA-2 y de los sectores urbanizables SUS-1, SUS-2, SUS-5 y SUS-6 deberá ser de tipo separativa. En el resto de los ámbitos, las redes serán de tipología unitaria.

En redes separativas:

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.





En redes unitarias:

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 gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

Por otro lado, y con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, los Proyectos de las redes de saneamiento deberán contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Ya sea para la implantación de los SUDS o de los tanques de laminación, se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de las actuaciones. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.

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 discurren por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por la que circulen aguas residuales.

En cuanto a la incorporación de los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, se deberán seguir las directrices y los requerimientos indicados en el EDPD para la conexión de los ámbitos. Previamente a la conexión, deberán estar ejecutados los tramos imprescindibles de aquellas actuaciones recogidas en el EDPD que se juzguen necesarias para la mejora de la red de drenaje urbano y que podrían ser requeridas con carácter previo a la conexión de los vertidos del sector.

Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en los Proyectos de urbanización deberán cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, S.A. y ser remitidos a la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

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 170/1998*.





En cuanto a la 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, así como para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, 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 infraestructuras básicas supramunicipales la Arteria Conducción A2, la Arteria Conducción de la Jara y el depósito de Nuevo Portachuelo e infraestructuras generales el depósito de Lozoyuela y su aducción, así como las aducciones a los núcleos de Navas de Buitrago y Sieteiglesias.

En cuanto al abastecimiento futuro, el futuro Refuerzo de Aducción desde la Derivación del depósito Nuevo Portachuelo hasta el municipio de La Cabrera, será una infraestructura básica supramunicipal, mientras que la ampliación de la aducción hasta el Depósito de Lozoyuela será infraestructura básica general.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas generales las EDAR de Lozoyuela, de Navas y de Sieteiglesias y los Colectores A1 y A2 del Sistema Saneamiento Lozoyuela, el Colector A1 del Sistema Saneamiento Las Navas de Buitrago y el Colector A1 del Sistema Saneamiento Sieteiglesias, todos ellos según las denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.:

En el término municipal de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias existen las siguientes infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

Abastecimiento:

- Arteria conducción La Jara 250 FD.
- Arteria conducción A2 400 FD.
- Conducción de 140 PVC de abastecimiento a Navas de Buitrago.
- Conducción de 140 PVC de abastecimiento a Sieteiglesias.
- Depósito Lozoyuela.
- Depósito Lozoyuela (Nuevo Portachuelo).
- Depósito Antiguo Lozoyuela (Fuera de servicio).





- Depósito Distribución Lozoyuela (Fuera de servicio).
- Saneamiento:
 - EDAR Lozoyuela.
 - EDAR Navas de Buitrago.
 - EDAR Sieteiglesias.
 - Colector Tramo A1 del Sistema Saneamiento Las Navas de Buitrago.
 - Colector Tramo A1 y A2 del Sistema Saneamiento Lozoyuela.
 - Colector Tramo A1 del Sistema Saneamiento Sieteiglesias
 - Emisario de vertido, EDAR Lozoyuela.
 - Emisario de vertido, EDAR Navas de Buitrago.
 - Emisario de vertido, EDAR Sieteiglesias.
- Suministros eléctricos
 - Línea de 20 KV de la EDAR Sieteiglesias. Es aérea y subterránea. El tramo aéreo tiene unos 70 metros.
 - Línea de 20 KV de la EDAR Navas de Buitrago.
 - Línea de 20 KV de la EDAR Lozoyuela. Es aérea y subterránea. El tramo aéreo tiene unos 40 metros.
 - Línea de 20 KV Depósito Nuevo Portachuelo. Es aérea y tiene una longitud de aproximadamente 30 metros.

El documento del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias 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 adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición (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 del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de Abastecimiento, Saneamiento, y Redes Públicas de Infraestructuras Energéticas Eléctricas según el caso y de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El documento del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias deberá contemplar 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.





Por las mismas razones de servicio público, se contemplará expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

En relación con las arterias de aducción que han sido relacionadas, el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias grafiará sus correspondientes Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) con el régimen previsto en el apartado IV.5.1 de las Normas para Redes de Abastecimiento (2012 Mod.2020) de Canal de Isabel II, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP)

Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.





En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, se deberá recoger en la normativa urbanística del Plan General que la traza de las mismas se mantendrá expedita de construcciones, edificaciones, instalaciones y plantaciones arbustivas o arbóreas.

Se grafiarán en la documentación gráfica de la modificación puntual las franjas correspondientes a la BIA de 4 metros, es decir 2 metros a cada lado de la conducción de las siguientes infraestructuras:

- Arteria conducción La Jara 250.
- Arteria conducción A2 400 FD.
- Conducción de 140 PVC de abastecimiento a Navas de Buitrago.
- Conducción de 140 PVC de abastecimiento a Sieteiglesias.

Se adjunta dentro del Anexo II a este informe la documentación gráfica representativa de las referidas infraestructuras, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberá solicitar la cartografía correspondiente a la atención de la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias deberán incluir un artículo que establezca que serán de obligado cumplimiento las normas para redes de abastecimiento, saneamiento y reutilización que aplique Canal de Isabel II.

Asimismo, las Normas Urbanísticas del Plan General establecerán que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II 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 será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

El Plan General de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, pues ello comportaría una infracción del artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de la reiterada jurisprudencia que la interpreta (ver Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008 y 29 de enero de 2010, así como, fundamentalmente, la de 3 de junio de 2009, relativa a Canal de Isabel II) y del artículo 190.bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por otro lado, el cómputo del aprovechamiento en áreas de reparto de suelo urbanizable y ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado debe realizarse sin exclusión de dotaciones públicas existentes, considerando la superficie total de suelo del área de reparto y de los





ámbitos de actuación, de conformidad con los artículos 39.4.a), 39.7.c) y 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, 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.

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

En el apartado relativo al Abastecimiento de agua del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de distribución del agua 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, S.A.”

En el apartado relativo al Saneamiento del Documento – Normas Urbanísticas Generales, relativo al diseño y características de la red de 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, S.A.”

Se indica que la normativa de abastecimiento, saneamiento y reutilización actualmente vigente en Canal de Isabel II, S.A. está compuesta por las *Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (2012 Mod.2020)*, por las *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020)* y por las *Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II (2020)*.

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

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A. 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 y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Página 14 de 19

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**





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

Se recuerda que los ámbitos tendrán que solicitar a Canal de Isabel II, S.A. *Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior* y cumplir con la tramitación del informe correspondiente al *Decreto 170/1998 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, Vivienda y Agricultura.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización deberá estar condicionada a que se haya cumplido con lo dispuesto en los Informes de Viabilidad emitidos 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 y de saneamiento de cada sector, por parte del promotor, estará condicionado a la obtención de las Conformidades Técnicas de Canal de Isabel II, S.A. y a la suscripción de los correspondientes Convenios de Conformidad Técnica.

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, S.A. de las Conformidades Técnicas de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento, y al cumplimiento de los condicionantes de los Informes de Viabilidad emitidos 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 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por Canal de Isabel II, S.A. 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, S.A. 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 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 la *Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el *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 deberá definirse y valorarse en un *Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, a suscribir entre el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias, 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 ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. Este nuevo Convenio actualizará y sustituirá a la *Adenda al Convenio para la Gestión de los Servicios del Abastecimiento y Saneamiento, para la ejecución de infraestructuras hidráulicas*, suscrita entre el Ayuntamiento de Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias y Canal de Isabel II con fecha 10 de julio de 2006.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable deberán 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, S.A. condicionará la Conformidad Técnica de las redes de distribución y de saneamiento del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana 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 Canal de Isabel II, S.A.

Canal de Isabel II, S.A. condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento al sistema general de abastecimiento y de saneamiento y depuración a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, el saneamiento y depuración del ámbito a desarrollar.





Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con la Ventanilla Única para Ayuntamientos de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: ayuntamientos@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis María Cuesta Martín
Gil / A86488087
Firmado digitalmente por Luis María Cuesta Martín Gil / A86488087
Fecha: 2021.09.29 10:29:39 +02'00'

Luis Cuesta Martín-Gil
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.133, Folio 86, Sección II, Hoja M-514979 Inscripción I. Denominación en inscripción 34. NIF A86488087. Domicilio Social: C/ Anita Figueroa, 125, 28003 Madrid

Página 17 de 19





Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733, Folio 86, Sección 8, Hoja M-534628. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 34. NIF A86480087. Domicilio Social: C/ Canal Encarnación, 115. 28005 Madrid

ANEXO I
PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE ABASTECIMIENTO

Página 18 de 19

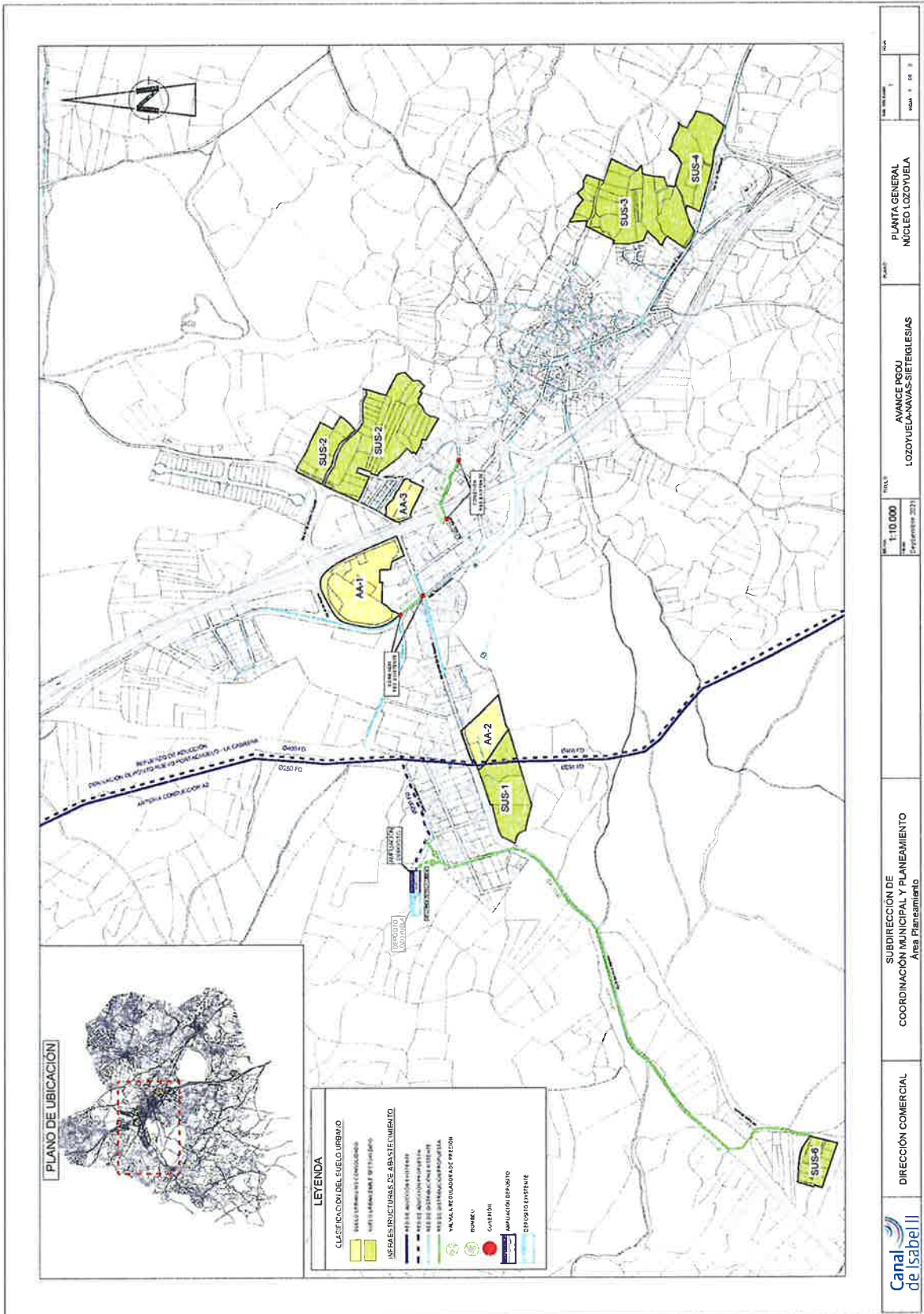
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0908881630117245866300**



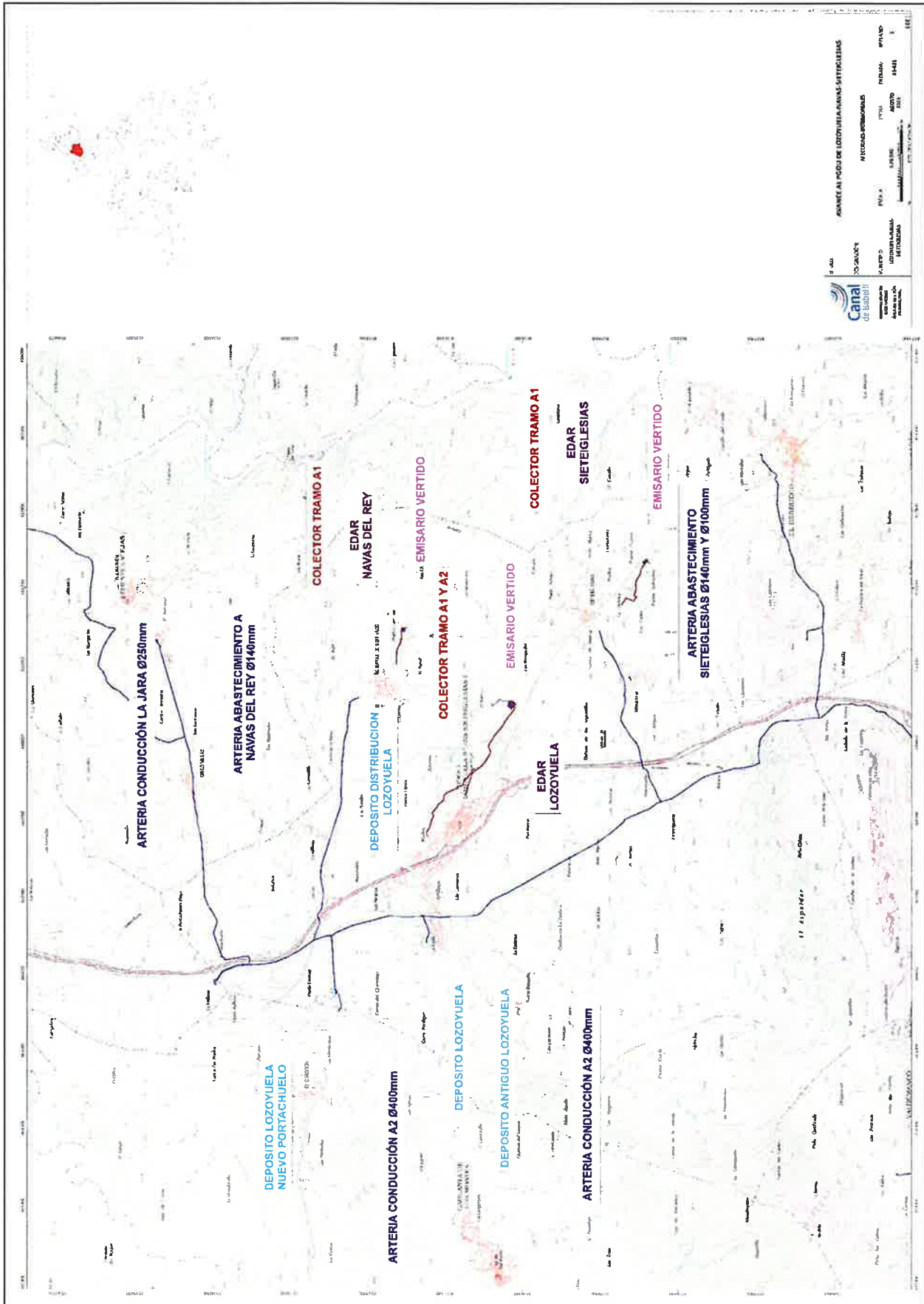


Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.133, Folio 8, Sección 8, Hoja M-534928. Inscripción 1ª. Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid

ANEXO II
PLANOS DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A.

Página 19 de 19





MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.03.14 13:52

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0908881630117245866300

