



SUGERENCIAS AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE
GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO

D. Francisco Caño Sánchez, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI 1.789.116, en su calidad de PRESIDENTE de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el número 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid,

E X P O N E: Que sometido a información pública el DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO (BOCM de 31 de octubre de 2006), en el plazo legal preceptivo presenta al mismo las siguientes

SUGERENCIAS

1. PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. Planeamiento vigente, Normas Subsidiarias de 1986

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986 (NNSS 86) clasifican el suelo del término municipal –de acuerdo al artículo 91 letra a del Real Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento— como **suelo urbano (SU)** y **suelo no urbanizable (SNU)**, eludiendo clasificar ninguna superficie como suelo urbanizable o apto para la urbanización dada la:

- “Inexistencia de expectativas de suficiente entidad a medio y largo plazo en unión de la inexistencia de promotores de escala y solvencia suficientes”, y la
- “Existencia de suelos más o menos comprometidos con suficiente capacidad de absorción de crecimientos para el periodo de vigencia de las Normas...”
(Memoria NNSS 86, apartado 1.2 *Conveniencia y oportunidad* de la redacción de unas nuevas NNSS.)

La hipótesis de crecimiento residencial (viviendas previstas) del municipio la fijaban las NNSS 86 en 502 unidades, de ellas 98 unidades en el casco antiguo, 203 unidades en la extensión del casco E-1 y 201 unidades en la extensión del casco E-2.

Casco antiguo y extensión del casco E-1, NNSS 86

Calificación	Parcela mínima m ²	Coefficiente de edificabilidad	Uso global	Superficie bruta m ²	Superficie libre m ²	Superficie ocupada m ²	Viviendas existentes	Viviendas construíbles	Capacidad total viviendas
Casco antiguo	80 m ² + condiciones excepcionales	1,5 m ² /m ²	Residencial	67.900	7.913	--	59	63	122

Extensión casco E-1 [Gargantilla]	250 m2	0,60 m2/m2	Residencial	56.530	49.830	8.250	8	150	158
Casco antiguo	80 m2 + condiciones excepcionales	1,5 m2/m2	Residencial	46.600	4.592	--	19	35	54
Extensión casco E-1 [Pinilla]	250 m2	0,60 m2/m2	Residencial	19.605	14.880	1.985	5	53	58
Total casco				114.500	12.505	--	78	98	176
Total E-1				76.135	64.710	10.235	13	203	216

Fuente: Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gargantilla- Pinilla de 1986

Las Normas Subsidiarias vigentes incluyen en SU la urbanización La Dehesa (Cerca del Pernal para el planeamiento) que “tras diversos avatares –dice la Memoria– consiguió que su suelo fuera declarado urbano”, “calificando de zona verde el espacio así delimitado en el primitivo Plan Parcial que no llegó a tramitarse y conservando la estructura parcelaria y usos originariamente previstos”.

Extensión del casco E-2, NNSS 86

Calificación	Parcela mínima m2	Edificabilidad m2	Uso global	Superficie bruta m2	Superficie libre m2	Superficie ocupada m2	Viviendas existentes	Viviendas construíbles	Capacidad total viviendas
Extensión del casco E-2 [Gargantilla]: Urbanización La Dehesa o Cerca del Pernal	500	0,33 m2/m2	Residencial	278.840	124.000	69.000	92	166	258
Extensión del casco E2 [Pinilla]	500	ídem	Residencial	18.700	17.620	1.080	2	35	37
Total E-2				297.540	141.620	70.080	94	201	322

Fuente: Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gargantilla- Pinilla de 1986

A equipamientos y zonas libres de uso público destinan las Normas Subsidiarias de 1986 las siguientes superficies:

Equipamientos y espacios libres-zonas verdes, NNSS 86

Calificación	Uso global	Superficie bruta m2
Equipamiento	Deportivo (el resto de equipamientos se sitúan en edificios ya existentes en el casco antiguo)	8.000
Zonas libres de uso público [Gargantilla]	Espacios libres	43.350
Equipamiento	--	--
Zonas libres de uso público [Pinilla]	Zona libre y verde	15.600
Total		8.000 m2 uso deportivo 58.950 m2 espacios libres-zonas verdes

Fuente: Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gargantilla- Pinilla de 1986

A propósito del equipamiento deportivo y las zonas verdes en la urbanización La Dehesa (Cerca del Pernal) indica la Memoria de las NNSS 86 en sus apartados 5.4 y 5.5:

“El mayor déficit de equipamientos lo tiene el municipio de Gargantilla [...] por ello se propone la recuperación y rehabilitación de edificios de propiedad municipal, ahora en alquiler, para cubrir las necesidades de equipamiento cultural y **la implantación de una zona deportiva en la zona libre propiedad municipal en la urbanización Riosequillo** (Cerca del Pernal). **En este espacio podrá ubicarse una cancha polideportiva y piscina municipal con vestuarios, todo ello combinado con espacios verdes** y conectado con el centro del casco mediante un paseo sobre el borde de la carretera de acceso a Gargantilla...” y “...se ha ordenado un conjunto de espacios libres [...] **con una superficie total de 58.950 m2 que se añaden a una zona verde en la urbanización Riosequillo con superficie de 41.000 m2**”.

1.2. Grado de desarrollo del planeamiento vigente en el término municipal

Las Normas Subsidiarias de 1986 que, como hemos visto, calificaban suelo para **502 nuevas viviendas**, cifraban –para el **horizonte temporal de 1995**— la **capacidad total** de viviendas en suelo urbano en **714 unidades**: 176 en el casco, 216 en la extensión E-1 y 322 en la extensión E-2 y en **264 los habitantes de derecho** considerando el periodo 1983-1995.

La evolución de la población y de la vivienda en el término municipal se reflejan en el cuadro adjunto.

Gargantilla-Pinilla, variación relativa de la población y evolución del número de viviendas

Año	Población (habitantes de derecho)	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Otros tipos	Total viviendas
1986	227					391
1991	220	76	400	47	0	523
1996	212					588
1998	227					
1999	232					
2000	227					
2001	245	123 (15%)	658 (81%)	17 (2%)	6 (0,7%)	804 (100%)
2002	279					
2003	321					
2005	346					

Fuente: Población oficial de padrón continuo por municipios y Estadísticas de población de la Comunidad de Madrid 1996

Como se puede apreciar, en 1996 no se habían alcanzado en el municipio ni las viviendas ni los habitantes previstos por las Normas Subsidiarias de 1986. En 2001, último censo estatal, las viviendas habían superado en 90 unidades las previsiones del planeamiento para 1995 y aún no se había alcanzado la población de derecho prevista para entonces por las NNSS.

Los crecimientos se han producido en el casco, por sustitución de las edificaciones auxiliares generalmente ganaderas, en las parcelas vacantes de La Dehesa (Cerca del Pernal) y de forma diseminada.

Entre 1991 y 2001 las viviendas pasaron de 523 a 804 (aumentaron un 53,7 %), las principales lo hicieron de 76 a 123 (crecieron el 38,2 %), las secundarias de 400 a 658 (aumentaron el 39,2%) y las vacías disminuyeron de 47 a 17.

Del siguiente cuadro resulta el **año de construcción de los edificios** de Gargantilla-Pinilla destinados principalmente a viviendas: **215 edificios en el periodo 1981-1990 y 35 en el periodo 1991-1998.**

Edificios destinados principalmente a viviendas y año de construcción

Total edificios	Antes de 1941	1941-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996	1997	1998	1999
708	11,4% : 81 edif.	22,6 % : 160 edif	9,9%: 70 edif.	17,7% 126 edif.	30,3%: 215 edif	3,1%: 22 edif	0,4%: 3 edif.	0,7%: 5 edif.	0,7%: 5 edif.	--

Fuente: Avance resultados Censos de Población y Vivienda 2001

De esos 708 edificios, 7 (el 0,9 %) se encontraban –según el Avance de resultados de los Censos de Población y Vivienda de 2001— en mal estado, 35 (el 4,9 %) en estado deficiente, 28 en estado medio (el 3,9%) y 667 (el 94,2 %) en buen estado. La diferencia con los 729 edificios que se computan en la pág. 57 de la *Memoria de información del Avance* se debe, sin duda, a que el Avance se refiere a resultados definitivos de los Censos de 2001: **del total de 729 edificios destinados principalmente a vivienda, 105 se hallaban en estado ruinoso, malo y deficiente** (8, 13 y 84 edificios, respectivamente), siendo 624 los edificios que presentaban buen estado de conservación.

El estado de la edificación de Gargantilla-Pinilla exige –en la siguiente fase de la revisión del planeamiento general— la incorporación de un estudio de la misma que sustente la DELIMITACIÓN DE UNA ZONA O ZONAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL que se puedan acoger a las ayudas a la rehabilitación privada de edificios y viviendas de los siguientes planes de vivienda estatal y regional.¹

De las cuatro Unidades de Actuación (UA) delimitadas por las NNSS 86 en suelo urbano no consolidado sólo se han desarrollado dos, ambas en Gargantilla.

Unidades de Actuación (UA) en suelo urbano no consolidado, NNSS 86

Clase de suelo	Unidades Actuación	Superficie neta m2	Edificabilidad neta m2/m2 Edificabilidad	Uso global	Sistema de gestión	Nº viviendas	Viviendas ejecutadas	Viviendas sin ejecutar
Suelo urbano no consolidado	UA-1	6.550	0,6 m2/m2 2.240 m2	residencial	Compensación	14	14	0
Suelo urbano no consolidado	UA-2	10.910	0,33 m2/m2 3.015 m2	residencial	Compensación	36	19	17
Suelo urbano no consolidado	UA-3	9.470	0,6 m2/m2 3.401 m2	residencial	Compensación	22	0	22

¹ Los vigentes planes de vivienda 2005-2008 estatal (Ministerio de Vivienda) y regional (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección General de Arquitectura y Vivienda) son compatibles en materia de ayudas regionales y estatales a la rehabilitación integral de edificios y viviendas (hasta un máximo de 6.000 + 4.500 euros por vivienda), y el ministerio y la consejería han convenido en diciembre de 2005 un mínimo de 37.000 actuaciones en el cuatrienio. Las comisiones bilaterales anuales fijan los programas de rehabilitación (nº de actuaciones) y las áreas y zonas de rehabilitación a ellos adscritas.

Suelo urbano no consolidado	UA-4	1.575	0,33 m2/m2 276 m2	residencial	Compensación	1	1	0
Total		28.505				73	34	39

Fuente: Memoria de información del Avance de octubre de 2006

Si en suelo urbano no consolidado queda suelo vacante para 39 nuevas viviendas, en suelo urbano consolidado –según la *Memoria de información del Avance* de la revisión del planeamiento de Gargantilla y Pinilla (pág. 68)— habría suelo vacante para 90 nuevas viviendas. En total resulta **suelo vacante para 129 viviendas²**, esto es, para un 25,7 % de las nuevas viviendas propuestas por las NNSS 86.

Suelo urbano, NNSS 86

Clase de suelo	Ámbito	Superficie m2	Edificabilidad neta m2/m2 Edificabilidad	Uso global	Desarrollado	Nº viviendas NNSS 86	Viviendas ejecutadas	Viviendas sin ejecutar
Suelo urbano consolidado	Casco antiguo	62.945	1,5 m2/m2 94.420 m2	Residencial	sí	98		
ídem	Extensión E-1	67.649	0,6 m2/m2 40.589 m2	Residencial	sí	167		
ídem	Extensión E-2	229.762	0,33 m2/m2 75.821 m2	Residencial	sí	164		
ídem	Espacios libres	35.776			sí			
	Equipamientos	8.262			sí			
Total		[404.396 m2 superficie neta] 495.423 m2 sup.bruta				429	339	90
Suelo urbano no consolidado	Unidades de Actuación 1, 2, 3 y 4	28.505						
Total		28.505				73	34	39
TOTAL		523.928 m2				502	373	129

Fuente: *Memoria de información del Avance* de octubre de 2006

De las nueve modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de 1986 nos dan cuenta las páginas 63y 64 de la *Memoria de información del Avance*, que reproducimos.

" 1. Modificación Puntual 1: Ámbitos de actuación ilegal Las Eras y El Sobaco

Publicación BOCM: 20 enero 1989.

Se propone modificar la clasificación del suelo sobre el que se sitúan ambas actuaciones, de Suelo No Urbanizable a Suelo No urbanizable Especialmente Protegido de Interés Agropecuario y Ganadero, respectivamente. Se propone además la restauración del medio físico (y en el caso de El Sobaco, del orden jurídico) y la adopción de las medidas de disciplina que en su momento decida la Consejería de Política Territorial.

² Del Catastro Inmobiliario Urbano (véase la pág. 52 de la Memoria de información del Avance) resultan, sobre un total de 1.108 parcelas, 869 edificadas (el 78 %) y 238 solares sin edificar (el 22%); 27 de esos solares tienen menos de 100 m2, 88 tienen entre 100 y 500 m2, 94 entre 500 y 1.000 m2 y 29 entre 1.000 y 10.000 m2.

Situación actual: no se ha llevado a cabo la restauración del medio físico ni del orden jurídico en estas áreas. Si bien no se han producido nuevos crecimientos, desde luego no se ha procedido a la demolición de las edificaciones. Los vecinos de El Sobaco junto a otros vecinos en parecida situación se han constituido en Asociación para intentar acometer en común la instalación de saneamiento y abastecimiento de agua.

2. Modificación Puntual 2: Inclusión en Suelo Urbano del núcleo de Gargantilla de una parcela edificada situada junto a la carretera M-635, que cuenta con las infraestructuras necesarias para ser considerada solar.

Publicación BOCM: 7 marzo 1990.

3. Modificación Puntual 3: Permuta de calificación, dentro de Suelo Urbano, de un área de 481 m² de zona verde privada a extensión de casco E1.

Publicación BOCM: 3 mayo 1991.

4. Modificación Puntual 4: Inclusión del paraje Poza de Arriba en Suelo Urbano, estableciendo una Unidad de Ejecución. Creación de la Ordenanza de Extensión de Casco E-3: Coefte. Edificabilidad 0,24 m² /m² , Edificabilidad 375 m² , edificación pareada, zona verde 175 m² , y viales 740 m² .

Publicación BOCM: 13 enero 1993.

5. Modificación Puntual 5: Incorporación de parcela de 175 m² situada en SNUEP como Suelo Urbano y corrección de la alineación oficial de la c/ Rincón de Arriba.

Publicación BOCM: 14 enero 1993.

6. Modificación Puntual 6: Corrección de la alineación de un vial al suroeste del Suelo Urbano de Pinilla, establecida por las NNSS 86 en 8 m de ancho, reduciéndolo a 5 m.

Publicación BOCM: 20 febrero 1996.

7. Modificación Puntual 7: Clasificación del antiguo cementerio de Pinilla y su ampliación como Equipamiento Dotacional, al no haberse recogido en las NNSS86, que lo clasificaban como SNU EP de interés Agropecuario.

Publicación BOCM: 20 marzo 2000.

8. Modificación Puntual 8: Cambio de trazado interior de la finca municipal La Poza de Arriba y reubicación de la zona verde para salvaguardar una formación granítica existente en el interior de la parcela.

Publicación BOCM: 24 agosto 2001.

9. Modificación Puntual 9: Cambio de ordenanza de la parcela situada en la Avda. de la Estacion, nº 13, de Equipamiento Socio-Cultural (antigua vivienda del maestro) a Ordenanza de Casco para establecer un uso hotelero.

Publicación BOCM: 28 de agosto 2001."

Como se puede advertir, ni se menciona la propuesta de modificación puntual de las NNSS de 1986 en el ámbito de la urbanización La Dehesa (Cerca del Pernal), aprobada inicialmente por el Pleno de 5 de octubre de 2004, cuyo periodo de información pública lo abrió el BOCM de 20 de octubre de 2004, y contra la que alegaron, entre otros, la FRAVM y la Asociación de

Vecinos de La Dehesa. A ella nos referiremos por extenso en el epígrafe sobre La Dehesa, dentro del apartado referido al suelo urbano.

La *Memoria de información del Avance* (pág. 64) ofrece la siguiente valoración sobre el grado de desarrollo del planeamiento vigente:

“Las NNSS 86 basaban sus previsiones de crecimiento en dos factores: el crecimiento poblacional previsto, en base a un mínimo crecimiento vegetativo de la población residente (en aquel momento habría que hablar de estancamiento vegetativo) y el debido a la demanda de segunda residencia, calculado a partir de la evolución del número de licencias pedidas. En total, para un plazo de diez años establecían unas necesidades de 246 viviendas (10 debidas al crecimiento vegetativo y 236 para la segunda residencia).

En el año 1986, según el Censo de Población y Vivienda del INE, había en el municipio 391 viviendas. En 1996 eran 588. Las NNSS 86 preveían para entonces 637 viviendas, apenas 50 viviendas más de las existentes³. Como conclusión, se puede decir que las NNSS 86 propusieron un crecimiento bastante ajustado a la realidad, si bien actualmente han quedado superadas, pues el censo de 2001 arroja una cifra de 804 viviendas.

Esta coincidencia entre crecimiento previsto y crecimiento real no debe hacernos suponer que las NNSS 86 se desarrollaron según lo esperado, pues casi todas las nuevas viviendas han aparecido en las zonas de extensión y urbanizaciones, quedando sin ejecutar dos de las áreas de actuación delimitadas en las Normas.

El sistema de actuación previsto en las vigentes normas, basado en la creación de juntas de compensación, no ha dado resultado, y la mayoría de las operaciones de apertura de viales y creación de redes de infraestructuras y servicios, así como de nuevos establecimientos turísticos, han corrido a cargo del ayuntamiento, sin colaboración de los propietarios privados.

Evolución de licencias concedidas

Año	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nº	7	16	15	12	8	6	8	5	11	6	5	10	14	11

Fuente: Estadísticas de Edificación y Vivienda. Ministerio de Fomento

Superficie edificada (1992-2005): 24.784 m², media de 1.770 m² al año

Viviendas a construir: 161, media de 11,5 al año, con tendencia a aumentar (los últimos años la media es de 17 viv/año).”

Por fin, y en lo tocante a la capacidad residencial actual del término municipal, se reconoce en la pág. 58 de la *Memoria de información del Avance* que:

“Los datos del Catastro Urbano, revisado en el año 2004, nos muestran que la capacidad residencial del municipio está aún lejos de agotarse, con la cuarta parte de las parcelas urbanas aún por edificar (solares). Estos solares suponen en superficie casi el 38% del suelo urbano.

Por otro lado, si consideramos el número de licencias de obra concedidas para edificios de nueva planta (que son la práctica totalidad) en Gargantilla y Pinilla, se observa que la media de los diez últimos años es de 10 licencias al año, con un leve aumento en los últimos ejercicios. De esta tendencia se puede calcular que en unos 15 años el suelo urbano estaría totalmente agotado.”

³ La capacidad total de viviendas en suelo urbano la cifran las NNSS 86 en 714 unidades: 176 en el casco, 216 en la extensión E-1 y 322 en la extensión E-2 y en 264 los habitantes de derecho considerando el periodo 1983-1995.

Estimación edificatoria en suelo urbano en Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago

Nº total de parcelas urbanas	Nº parcelas edificadas	Nº solares por edificar	Superficie total parcelas urbanas	Superficie parcelas edificadas	Superficie solares urbanos
1.146	869 (76%)	279 (24%)	448.000 m2	276.000 m2 (62%)	172.000 m2 (38%)

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda, 2004

2. MARCO TERRITORIAL

La comarca de la Sierra Norte la conforman 44 municipios y 31.669 habitantes empadronados en 2005 (el 0,59 de la población de la región de Madrid).

Entre 1991 y 2001 las viviendas crecieron en la Sierra Norte un 54.48 %, pasando de 19.343 unidades a 29.882, porcentaje de crecimiento similar al de Gargantilla-Pinilla.

En el periodo 1986-2001 la población pasaba de los 14.846 habitantes censados a 24.674 habitantes (9.828 habitantes más, un 66,19 % más), alcanzando los 23.411 habitantes en 2004 (un 57,7 % más en 18 años).

Crecimiento residencial en el decenio 1991-2001 en la Sierra Norte y Gargantilla-Pinilla

	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Otros tipos	Total	Crecimiento
Sierra Norte						
1991	5.905	10.540	1.694	0	19.343	
2001	9.463	18.151	2.032	220	29.882	+ 10.539 (54,48 %)
Gargantilla-Pinilla						
1991	76	400	47	0	523	
2001	123	658	17	6	804	+ 281 (53,7 %)

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001

Dentro de la comarca de la Sierra Norte, el Valle Alto de Lozoya lo conforman, a su vez, los municipios de Alameda del Valle, Canencia de La Sierra, Lozoya, Garganta de los Montes-El Cuadrón, Gargantilla del Lozoya-Pinilla de Buitrago, Navarredonda-San Mamés, Pinilla del Valle y Rascafría-Oteruelo del Valle.

En el **Valle del Lozoya** se encuentran el **Parque Natural de las Cumbres, Circo y Lagunas de Peñalara**, así como los **embalses de Pinilla y Riosequillo**.

El **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama** – sometido a la consideración de la Asamblea de Madrid en junio de 2006 y **debatido y aprobado en comisión de Medio Ambiente el 7 de noviembre de 2006**—, cuyas **determinaciones son vinculantes para el planeamiento urbanístico, localiza en la comarca las zonas de máxima protección** (zonas de reserva, de uso restringido, Parque Regional de la Sierra de Guadarrama y zonas de transición).

En las **zonas de transición**, a las que pertenece el municipio de Gargantilla-Pinilla, el **PORN tiene el carácter de directriz urbanística comarcal o subregional**.

Cuatro de los municipios de la subcomarca del Valle Alto de Lozoya revisan su planeamiento general: Alameda del Valle (175 nuevas viviendas y un crecimiento residencial del 57,5%), Garganta de los Montes-El Cuadrón (1.700 nuevas viviendas y un crecimiento del 309 %), Gargantilla-Pinilla (495 nuevas viviendas y un crecimiento del 55%) y Rascafría-Oteruelo del Valle (850 nuevas viviendas y un crecimiento del 47 %), por lo que la **concertación interterritorial** de los crecimientos tanto en el Valle Alto del Lozoya, como en la Sierra Norte, como en el ámbito del PORN de la Sierra de Guadarrama adquiriere una importancia singular, **unido a las determinaciones vinculantes y directrices urbanísticas del PORN.**

Al municipio de Gargantilla-Pinilla se le son de aplicación:

- La Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, aplicable a los **6.941.702 m²** (694 ha) de territorio declarados **Montes Preservados** (masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal, y masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal que figuran en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid).

- La Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid:

Vías pecuarias de Gargantilla-Pinilla

Denominación	Clasificación	Longitud m	Anchura legal	
Cordel del Sobaco	(Cr) Cordel < 37,5 m	2.300	37,50	
Cañada del Tercio Nuevo	(Ca) Cañada < 75 m	3.500	75,22	
Cordel del Raso	(Cr) Cordel < 37,5 m	2.000	37,50	
Colada de la vega al río Lozoya	Colada	5.300	10,00	
Colada de Tendales	Colada	1.300	37,50	
Colada de Vallejuelos	Colada	780	15,00	
Colada del Raso	Colada	500	10,00	
Superficie total m ²				746.401 m ²

Fuente: Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid (Memoria de información del Avance)

- La Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, el Catálogo de embalses y humedales de la Comunidad de Madrid (Decreto 18/1992, de 26 de marzo) y el Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo.

Embalse de Riosequillo	Cuenca del Lozoya	Superficie afectada: 5.640.538 m ²	Superficie del embalse: 3,16 km ² Perímetro: 25,5 km	Plan de Ordenación de 24.02.1994 (Decreto 17/1994, de 24 de febrero Plan Ordenación Embalse de Valmayor)	Revisión del Plan de Ordenación BOCM 31.07.2002 (Decreto 120/2002 de 5 de julio)
------------------------	-------------------	---	--	--	--

- La Ley de Aguas o Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

- La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres.
- El Real Decreto 1197/1995, de 7 de diciembre, que traspone la Directiva Comunitaria Hábitat (92/43/CEE), por el que se crea la Red Natura 2000, modificado por el RD 1993/1998.

Lugar de Interés Comunitario (LIC)	Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte	Superficie total: 49.900 ha Superficie en el municipio: 3.173 km ²	Competencia: Comunitaria	RD 1997/1995 RD 1193/1998
ES 3110002				

Esta legislación sectorial, directamente aplicable, supone la **protección de las siguientes superficies:**

Superficie protegida Gargantilla-Pinilla

	Superficie m ²	Porcentaje sobre el territorio municipal
Vías pecuarias	746.401	3,0 %
Montes preservados	6.941.702	28,7 %
Protección de embalse	5.640.538	23,3 %
LICs	3.172.851	13,1 %
TOTAL protegido	12.291.400	50,8 %
TOTAL municipio	24.178.742	100 %

Fuente: Memoria de información del Avance

2.1. Plan de ordenación de los recursos naturales de la sierra de Guadarrama (PORN)

Tomamos del “Documento para trámites de audiencia a interesados, información pública y consultas” de febrero 2006 del PORN lo siguiente:

“El ámbito geográfico del PORN corresponde al 12,53% de la superficie de la Comunidad de Madrid, con diversidad territorial interna y acelerados ritmos de cambio. Los 37 municipios implicados ocupan una superficie de 1.429 km², con una población de 135.547 habitantes (2001) y 95 habitantes/km². Poseen una dinámica expansiva en términos demográficos y especialmente urbanísticos.

[...]

La actividad inmobiliaria, ligada a la urbanización residencial, ha transformado con frecuencia paisajes urbanos y rurales. **El Censo de Vivienda de 2001 revela que el parque residencial del conjunto de los municipios del ámbito de ordenación es de 120.000 viviendas, habiéndose incrementado en 34.000 unidades entre 1991 y 2001. Las viviendas secundarias suponen un 47 por 100 del parque residencial, pero en los últimos quince años se ha producido un acelerado proceso de cambio en el patrón de uso y las viviendas principales se han incrementado en cerca de 30.000 unidades. El planeamiento vigente tiene capacidad para unas 30.000 nuevas viviendas.** Ante las expectativas de crecimiento demográfico procede controlar y racionalizar la presión residencial. **La población del ámbito de estudio, 135.547 habitantes (2001), casi se ha duplicado desde 1981.** Su distribución territorial muestra una **marcada concentración**, ya que **sólo cuatro municipios** (Collado Villalba, San Lorenzo, El Escorial y Guadarrama) **agrupan casi al 55% de la población total.** Existe un mercado laboral ya terciarizado y dependiente de la metrópoli madrileña, con una calidad de vida aceptable y una tipología contrastada de municipios: rurales estancados, rurales estables con tendencia al crecimiento, intermedios moderadamente dinámicos, intermedios dinámicos, suburbanos y urbanos de

crecimiento alto y suburbanos y urbanos de fuerte crecimiento.”

De los 37 municipios incluidos en el PORN de la sierra de Guadarrama, otros 18, con Gargantilla-Pinilla, revisan también su planeamiento urbanístico con las siguientes propuestas de crecimiento residencial.

Municipio	Nº viviendas Censo 2001	Nº aproximado de viviendas propuestas en los nuevos crecimientos	Porcentaje sobre las viviendas existentes
Robregordo	312	100	+ 32,0 %
Buitrago de Lozoya	1.068	1.400	+ 131,0 %
Garganta de los Montes	550	1.700	+ 309,0 %
La Cabrera	1.725	2.000	+ 115,9 %
Alameda del Valle	304	175	+ 57,5 %
Rascafría	1.809	900	+ 49,75 %
Bustarviejo	1.936	1.200	+ 61,9 %
Cercedilla	5.611	2.500	+ 44,5 %
Becerril de la Sierra	5.366	3.000	+ 55,9 %
Soto del Real	4.876	2.250	+ 46,1 %
Miraflores de la Sierra	4.897	2.000	+ 40,8 %
Los Molinos	3.030	2.300	+ 75,9 %
Guadarrama	9.204	1.500	+ 16,2 %
Collado Mediano	3.730	2.000	+ 53,6 %
Moralzarzal	5.324	3.900	+ 73,2 %
Alpedrete	6.916	1.600	+ 23,1 %
San Lorenzo de El Escorial	8.832	7.000	+ 79,3 %
Santa Mª de la Alameda	2.271	1.800	+ 79,2%
TOTAL	67.761	37.325	+ 55,0 %
GARGANTILLA-PINILLA	804	495	+ 61,5 % (entre 1991 y 2001 el crecimiento residencial fue del 53,7 %)

En cuatro de esos municipios: Buitrago, Soto del Real, Guadarrama y Miraflores de la Sierra, se proponen, además, los consiguientes campos de golf.

Con carácter general, sin perjuicio de las normas específicas establecidas para cada una de las zonas delimitadas en el PORN, se establece en relación con el **urbanismo y la ordenación del territorio**:

“1. Los instrumentos de planeamiento municipal incorporarán al régimen de Suelo No Urbanizable de Protección los ámbitos territoriales incluidos en las Zonas de Reserva, de Uso restringido, de Uso Moderado, de Uso Especial, de Asentamientos Tradicionales y Periférica de Protección, con las excepciones que se recogen, para el caso de esta última, en el apartado 5.3.4 del presente documento.

2. Tendrán asimismo la condición de **Suelos No Urbanizables de Protección**, al margen de los terrenos que ya lo sean por aplicación de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza, o por tener atribuida esta condición en los Planes de Ordenación de los embalses, aquellos terrenos integrados en las Zonas de Transición que estén poblados por especies arbóreas cuya fracción de cabida cubierta conjunta haya igualado o superado el treinta por ciento y que no sean Urbanizables a la entrada en vigor del presente PORN.

3. En los Suelos Urbanizables de dichas Zonas de Transición, los terrenos poblados por especies arbóreas cuya fracción de cabida cubierta conjunta haya igualado o superado el

treinta por ciento deberán adscribirse a **Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retornar a la condición de No Urbanizables de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal.**

4. Los **hábitat prioritarios** de la Directiva 92/43/CEE del Consejo deberán mantenerse asimismo como **Suelos No Urbanizables de Protección**. En el caso de que se ubiquen en terrenos que tengan la condición de Suelos Urbanizables a la entrada en vigor del presente documento tendrán un tratamiento similar al que se indica en el punto anterior para las masas forestales con fracción de cabida cubierta igual o superior al 30%, adoptándose las medidas oportunas para la conservación de dichos hábitat.

5. En cualquier caso, **los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten al ámbito de ordenación y en los que se plantee la transformación en suelos urbanos o urbanizables de aquellos terrenos que la normativa vigente o el presente PORN no declare expresamente Suelos No Urbanizables de Protección no podrán ser aprobados sin informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.**

6. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial vigente, la realización de **todo acto urbanístico en los Suelos No Urbanizables de Protección del ámbito de ordenación que requiera de calificación ambiental precisará de informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.** Para ello, el promotor deberá presentar a las autoridades ambientales competentes memoria o proyecto técnico en los que se expongan las características de la actuación y se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento. Cuando los actos pretendidos puedan perjudicar la conservación de determinados valores naturales, el referido informe incluirá un condicionado de ejecución.

7. El régimen del Suelo No Urbanizable de Protección determina el contenido del derecho de propiedad en los términos en los que la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico concrete el régimen de protección cuyas líneas generales se esbozan en este documento. En todo caso, **los contenidos del derecho de propiedad vendrán delimitados por los siguientes deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable**, de conformidad con la **Ley 9/2001**, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas, o del medio ambiente, evitando el desequilibrio ecológico y absteniéndose de realizar cualquier clase de acto o actividad que pueda tener como consecuencia la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

b) Permitir a la administración pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de los trabajos de plantación y de conservación de la vegetación que hayan sido programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en aquellos terrenos que por sus características así lo requieran, siempre que éstos no sean objeto de explotación legítima rentable.

8. Sin perjuicio del régimen específico de usos establecido para cada zona definida en el ámbito de ordenación y de la normativa sectorial vigente en materia urbanística, **en la totalidad de los terrenos sujetos al régimen de Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán autorizarse** aquellos actos que persigan los objetivos siguientes:

a) La construcción de edificios e instalaciones vinculados a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética, piscícola o análoga, cuando estos usos se cuenten entre los admitidos en la zona en cuestión y la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno.

b) Las actividades precisas para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación, el mantenimiento o la mejora de infraestructuras o servicios públicos esenciales, siempre en compatibilidad con la preservación de los valores naturales y

paisajísticos de su entorno.

c) Las actividades precisas para la conservación, el mantenimiento o la mejora de las edificaciones ya existentes en la zona, cuyo volumen o superficie ocupada no podrá verse incrementado bajo ningún concepto si se tratara de edificaciones de carácter residencial. **Esta restricción no se aplicará en las zonas de transición.**

d) En las zonas cuya normativa específica faculta estos usos, las obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes, sea cual fuere su estado, y, en su caso, los correspondientes cambios de uso y actividad de las mismas que persigan la promoción del desarrollo socioeconómico de los espacios naturales protegidos, la divulgación de sus valores y el fomento del turismo rural, especialmente si los edificios a rehabilitar fueran de interés histórico, artístico, arquitectónico, cultural, educativo, deportivo, etnográfico o social. En casos excepcionales, fuera de las Zonas de Reserva, de Uso Restringido, de Uso Moderado, de Uso Especial o de Asentamientos Tradicionales, podrá accederse a la construcción de edificios para esta misma finalidad. Estos nuevos edificios deberán cumplir de manera estricta las especificaciones que se recogen en el punto siguiente y sólo podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno. Además, no podrán situarse a menos de diez kilómetros de otra instalación similar.

e) El uso residencial bajo la forma de vivienda unifamiliar y aislada, cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación de las reseñadas en los puntos precedentes.

9. Con carácter general, y con independencia del uso permitido a que vaya destinada, el promotor de cualquier instalación o edificación en Suelo No Urbanizable, o de la rehabilitación de cualquier construcción preexistente, deberá cumplir al menos las siguientes condiciones:

a) Garantizar el tratamiento de todo vertido generado por la instalación.

b) Minimizar el impacto ambiental generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.

c) En el caso de suelos forestales, en cumplimiento de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, **reforestar una superficie no inferior al doble de la ocupada**. Si la finca tuviera la condición de terreno forestal arbolado con una fracción de cubierta superior al treinta por ciento, deberá **repoblarse al menos el cuádruplo de la superficie ocupada**.

d) Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Con independencia de lo que se establece en los puntos 4 y 5 del apartado 4.3 del presente documento, los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.

10. Sin perjuicio de la normativa sectorial vigente en esta materia, la edificación de naves ganaderas en aquellas zonas del Suelo No Urbanizable de Protección que admitan este uso deberá cumplir las condiciones generales señaladas en el punto anterior, así como las condiciones específicas que obligatoriamente recogerán sobre esta actividad los PRUG que desarrollen este PORN. A este respecto se tendrán muy en cuenta las prevenciones que en materia paisajística recoge los puntos 1b) y 2a) del apartado 4.3.

11. Sin perjuicio de la normativa sectorial vigente, la construcción de nuevas viviendas o de nuevas edificaciones destinadas a otros usos posibles al amparo de la legislación del suelo y de las determinaciones de este documento en aquellas zonas del Suelo No Urbanizable de Protección que admitan esta actividad deberá cumplir las condiciones generales señaladas en el punto 9 de este apartado, así como las condiciones específicas que obligatoriamente recogerán sobre esta actividad los PRUG que desarrollen este PORN, con las mismas prevenciones en materia paisajística que en el punto anterior.

12. **Se respetarán los usos residenciales y hosteleros consolidados actuales en cualquiera**

de las zonas que este PORN define como No Urbanizables. 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.

13. La tipología, materiales y colores de las nuevas edificaciones que se ubiquen en los recintos urbanos actuales, dentro de las Áreas de Planeamiento Urbanístico o de las Zonas de Transición, se ajustarán asimismo a los que vienen siendo tradicionales en su entorno. El mismo criterio se seguirá para las reformas o rehabilitaciones que se aborden en estos ámbitos urbanos.

14. La actividad urbanística en las llamadas Áreas de Planeamiento Urbanístico se regirá por la normativa específica que figura en el apartado correspondiente a estas áreas, sin perjuicio de las normas generales de este PORN que puedan resultarles de aplicación.

15. La actividad urbanística en las llamadas Zonas de Transición se regirá por la normativa específica que figura en el apartado correspondiente a estas zonas, sin perjuicio de las normas generales de este PORN que puedan resultarles de aplicación.

16. Las determinaciones generales que incluye este apartado en materia de urbanismo serán asimismo de aplicación a los terrenos que, a la entrada en vigor del presente PORN, tuvieran ya la condición de urbanizables. En concreto, deberán tenerse muy en cuenta las consideraciones estéticas o de carácter paisajístico que contiene la normativa general del presente documento, garantizándose la integración urbanística de todo posible nuevo desarrollo, así como su armonía con la arquitectura tradicional del entorno.”

Por lo que se refiere a las **zonas de transición**, en las que se encuadra Gargantilla-Pinilla, sigue el “Documento para trámites de audiencia a interesados, información pública y consultas” de febrero 2006 del PORN:

“Zonas de Transición: todo este sistema de recintos concéntricos queda envuelto por otro externo de amortiguación, discontinuo, que llega al límite del territorio madrileño propuesto para estudio del PORN. Se organiza en cuatro áreas disyuntas: el entorno de San Lorenzo, la franja basal de la Sierra entre Los Molinos y Manzanares el Real, un pequeño enclave entre Soto del Real y Miraflores de la Sierra y una amplia superficie que incluye la banda comprendida entre Bustarviejo y La Cabrera y, desde aquí, hacia el norte, **la mayor parte de las poblaciones existentes en el valle medio del Lozoya al oeste de la N-I.** Estas zonas comprenden territorios periféricos, con acusados procesos de transformación y en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras profundamente intervenidas por el hombre. **En ellas será preciso articular un tipo de gestión cualificada que proteja la calidad del paisaje en sus aspectos natural, rural y urbano, sin bloquear la posibilidad de desarrollo de los núcleos urbanos actuales.** Así pues, en estas zonas deberán tomarse las medidas oportunas para la instrumentalización de un urbanismo sostenible, salvaguardando los paisajes, usos y modos de vida tradicionales, sin menoscabo de la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.”

“ Directrices particulares relativas a las Zonas de Transición

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

2. La capacidad de urbanización en estas áreas habrá de considerarse limitada, manejándose

de manera regulada y prudente, y evitando colmataciones, demandas indirectas o presiones sobre las zonas de mayor valor ambiental, forestal o paisajístico.

3. En la medida de lo posible, **los aprovechamientos urbanísticos deberían ser de naturaleza extensiva y baja densidad**, ubicándose en aquellos suelos que actualmente figuren como **Urbanizables o como No Urbanizable Común** siempre que con ello no se incumplan otras determinaciones generales o particulares del presente PORN.

Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición

1. Esta zona podrá ser pastada por la ganadería extensiva en las condiciones descritas en los puntos 5 y 6 del apartado 4.4.1 del presente PORN. Podrá permitirse la implantación de pastizales artificiales, en las condiciones descritas en el punto 7 del citado apartado.

Podrá asimismo autorizarse la rehabilitación, reforma o reparación de naves e infraestructuras ganaderas, e incluso la nueva construcción de este tipo de instalaciones en las condiciones generales que se especifican en el punto 8 del referido apartado 4.4.1.

En toda actuación de este tipo deberá quedar garantizada una completa integración estética de la edificación, requisito sin el cual no podrán otorgarse las correspondientes autorizaciones.

2. Se permitirán los aprovechamientos maderables o micológicos tradicionales, los tratamientos de mejora forestal, preventivos contra incendios y fitosanitarios, así como las actividades de restauración de la cubierta vegetal, todo ello en las condiciones que se establecen con carácter general en el apartado 4.4.2 del presente PORN.

3. El ejercicio de las actividades cinegéticas y piscícolas se ajustará en todo caso al contenido de los Planes Comarcales de Gestión Cinegética y Piscícola que se mencionan en los puntos 10 y 11 del apartado 4.4.3 del presente PORN, a lo previsto, en su caso, en los correspondientes Planes Cinegéticos de los cotos de caza y Planes Técnicos de acotados o tramos sometidos a régimen general de pesca, y a las determinaciones generales de dicho apartado 4.4.3.

4. Podrán desarrollarse en esta zona las actividades mineras preexistentes, que deberán cumplir lo establecido con carácter general en el punto 2 del apartado 4.4.4 del presente PORN. Dichas explotaciones mineras preexistentes podrán ser ampliadas en las condiciones que establece el punto 1 del citado apartado. El aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales será posible en las condiciones descritas en el punto 4 del citado apartado 4.4.4. Podrán instalarse dispositivos de aprovechamiento de la energía solar o aerogeneradores individuales para uso de las viviendas o instalaciones preexistentes de cualquier naturaleza, en las condiciones establecidas en el punto 3 del apartado 4.4.5 del presente PORN. Podrán autorizarse asimismo plantas solares de las dimensiones y con los requisitos que figuran en el citado punto 3 del apartado 4.4.5. No podrán instalarse vertederos, pero podrá valorarse la posibilidad de ubicar plantas de transferencia en las condiciones establecidas en el punto 10 del apartado 4.4.6 del presente PORN, siempre que no planteen impacto paisajístico y que para su construcción no sea preciso eliminar áreas arboladas.

5. La ubicación de infraestructuras en estas zonas se ajustará a lo indicado en los puntos 2 a 8 del apartado 4.4.6 del presente PORN. En cualquier caso, será de aplicación el contenido del punto 8 b) del apartado 4.4.7 del citado PORN.

6. La Ordenación del territorio en las Zonas de Transición se regulará por su propio planeamiento urbanístico, que deberá ajustarse a lo establecido con carácter general en el presente PORN y a las determinaciones específicas que este apartado incluye sobre ellas. En consecuencia, el presente documento tiene el carácter de directriz urbanística comarcal o subregional para estas zonas.

7. En consonancia con lo establecido en el punto anterior, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio elaborará **ordenanzas supramunicipales** sobre la base de las determinaciones establecidas en el presente PORN, al objeto de armonizar los criterios referentes al diseño, tipología y materiales a emplear en las edificaciones que se proyecten en las diferentes comarcas incluidas en las Zonas de Transición. El contenido de estas ordenanzas se aplicará también a los proyectos de reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes.

8. Serán de aplicación a estas zonas las determinaciones que incluye el apartado 4.3 de la normativa general del presente PORN y, muy especialmente, las comprendidas en los párrafos a) y b) del punto 1 y en el punto 7 del citado apartado, **sobre la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes** y sobre sus condiciones estéticas y paisajísticas, respectivamente.

9. Resultarán asimismo de aplicación las determinaciones incluidas en los puntos 2 a 4 del apartado 4.4.7, delimitando determinados terrenos de estas zonas que deberán mantener la condición de No Urbanizables de Protección.

10. Los nuevos desarrollos residenciales que se ubiquen en las Zonas de Transición **no podrán incluir edificios de más de dos plantas.**

11. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Para ello, los Planes Urbanísticos Comarcales o Subregionales que, en su caso, se elaboren y aprueben recogerán las prescripciones correspondientes.

12. 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 para usos agrarios o residenciales asociados a los anteriores, de acuerdo con lo establecido en el punto 8 del apartado 4.4.7 del presente PORN. Podrá asimismo procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes.

Más concretamente, se fomentará la rehabilitación de los edificios de interés que se mencionan en el punto 8 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 8 d), se admitirá también la nueva construcción de instalaciones, 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.

13. La visita al territorio y la práctica del senderismo, de la pernocta “al raso”, del montañismo, del esquí de fondo, del esquí de travesía o de otras actividades sobre nieve, cuando existan lugares adecuados para ello, así como del ciclismo, podrán desarrollarse en las condiciones descritas con carácter general en el apartado 4.4.8 del presente PORN. No podrá practicarse el esquí alpino, aun en el supuesto de que existieran zonas aptas para ello. Podrán realizarse actividades ecuestres de ocio por pistas y vías pecuarias, así como por caminos públicos y rutas tradicionalmente utilizadas para este propósito.

14. El tránsito con vehículos a motor se ajustará a lo establecido en los puntos 6 o) y 23 del apartado 4.4.8 del presente PORN.”

3. EL MODELO DE CRECIMIENTO DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GARGANTILLA-PINILLA

La revisión del planeamiento general de Gargantilla-Pinilla propone el siguiente modelo territorial y crecimiento:

- El 2,27 % del municipio quedaría adscrito al **suelo urbano: 550.460 m²** (en las vigentes Normas Subsidiarias el suelo urbano supone el 2,17 % del municipio y 523.928 m²).
- El 1,14 % del municipio sería **suelo urbanizable: 276.799 m²** (las vigentes Normas Subsidiarias no clasifican suelo urbanizable)
- El 96,64 % del municipio se clasifica como **suelo no urbanizable** especialmente protegido y protegido: **23.354.923 m² ó 2.335,4 ha** (12.962.900 m² ó 1.296 ha SNU especialmente protegido y 10.392.023 m² ó 1.039 ha SNU protegido). En las Normas Subsidiarias vigentes el suelo no urbanizable representa el 97,83 % del término municipal y a esta clase están adscritos 23.654.814 m² ó 2.365,4 ha.
- Si los **nuevos crecimientos** en suelo urbanizable (276.799 m²) equivalen al **50,28 por ciento de la superficie del suelo** clasificado como **urbano** (550.460 m²) –y al **52,8 % del actual suelo urbano—**, las viviendas propuestas en los nuevos desarrollos (495 unidades) equivalen a un **crecimiento residencial del 61, 5 %** respecto de las viviendas existentes en 2001 (804 unidades).
- La **capacidad total** del Avance es de 288 ó 329 edificios + 445 viviendas en suelo urbanizable sectorizado, esto es, 733 ó 744 edificios, un **crecimiento real del 100,5 ó del 102 % respecto del total de edificios del municipio censados en 2001**(729 edificios).

La *Memoria de ordenación del Avance* manifiesta (pág.7) que **el nuevo Plan General** “ es continuista respecto de las **NNSS 86**: dos núcleos tradicionales compactos que mantienen su carácter rural y su papel de ‘centro’ donde se concentran los servicios, rodeados de nuevos crecimientos de primera y segunda residencia cuya densidad decrece según nos alejamos del centro y cuya extensión no supera la del Suelo Urbano existente”.

Y afirma: “Los nuevos crecimientos (Suelo Urbanizable) no llegan al 45 % del Suelo Urbano, lo que dado el pequeño tamaño de estos núcleos y su revitalizada actividad constructora se considera un crecimiento realista, suficiente y no excesivo para los próximos años” (el **horizonte temporal** lo cifra la *Memoria de información*, pág. 58, **en unos 10 años**) , pues “... uno de los objetivos del presente Plan General debe ser dar respuesta a la demanda de nuevas viviendas que se producirá en un plazo medio, unos 10 años”.

De la comparación entre la clasificación del suelo de Gargantilla-Pinilla que hacen las vigentes Normas Subsidiarias de 1986 y el Avance de la revisión del planeamiento de 2006, resultan, como hemos dicho, **nuevos crecimientos en suelo urbanizable** sectorizado (SUS) con dimensiones **del 50,28 % del suelo** clasificado como **urbano**. En **Gargantilla** crecimientos del **43,21 por ciento** respecto del suelo urbano (se adscriben 193.903 m² al suelo urbanizable y 448.680 m² al suelo urbano) y en **Pinilla** del **85,91 %** en relación con el suelo urbano (se adscriben 70.256 m² + 17.187 m² en el S07 Rodeo Sopinillo al suelo urbanizable y 101.780 m² al suelo urbano).

Clasificación del suelo de Gargantilla-Pinilla por las NNSS 86 y el Avance de 2006 del nuevo Plan General

Clases de suelo	Normas Subsidiarias de 1986	Avance de 2006 del nuevo Plan General	Variación m ²
Suelo urbano	523.928 m ² (el 2,17 % del término municipal)	550.460 m ² (el 2,27 % del término municipal)	+26.532 m ²
Categorías de suelo urbano	Suelo urbano consolidado: 495.423 m ² Suelo urbano no consolidado: 28.505	Suelo urbano consolidado: 526.344 m ² (el 2,17 del municipio) Suelo urbano no consolidado: 24.116 m ² (el 0,10 % del municipio)	+30.921 m ² - 4.389 m ²
Suelo no urbanizable (SNU)	23.654.814 (el 97,83 % del municipio)	23.354.923 m ² (el 96,64 % del municipio)	-299.891 m ²
Categorías SNU	SNUEP (especialmente protegido): 22.926.249 m ² (el 95 % del municipio) SNUC (común o rústico): 728.565 m ² (el 2,83 % del municipio)	SNUEP: 12.962.900 m ² (el 53,61 % del municipio) SNUP (suelo no urbanizable de protección): 10.392.023 m ² (el 42,98 % del municipio)	- 9.963. 349 m ² + 9.663.458 m ² [la Ley 9/2001 del Suelo de la CM no categoriza SNU común]
SUELO URBANIZABLE (SU)	0	276.799 (el 1,14 % del municipio)	+ 276.799 m ²
Categorías SU		Suelo urbanizable sectorizado (SUS): 276.799 m ² (el 1,14 %) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS): 0	+ 276.799 m ²
Superficie total municipio	24.178.742 m ² (100%)	24.178.742 m ² (100%)	

Fuente: Memorias de información y de ordenación del Avance de octubre 2006

3.1. Clasificación del suelo

3.1.1. SUELO URBANO.- En Gargantilla "se ha mantenido el límite de Suelo Urbano de las NNSS 86, ampliándolo únicamente hacia el sur del núcleo para incorporar el Ámbito de Actuación AA-01 Los Pradillos, como Suelo Urbano No Consolidado" (pág. 12 de la *Memoria de ordenación*). En Pinilla de Buitrago se "mantiene también casi intacto el límite del Suelo Urbano establecido por las NNSS 86, a excepción de dos ampliaciones y una reducción. Las dos incorporaciones directas como Suelo Urbano corresponden a dos parcelas que se han ofrecido al Ayuntamiento para un futuro uso dotacional que el municipio demanda con cierta urgencia: una residencia de ancianos y/o centro de día para personas mayores. Ambas cuentan con acceso rodado y servicios, por lo que su consideración como Suelo Urbano es pertinente" (pág. 12 de la *Memoria de ordenación*).

El suelo urbano se divide en **seis áreas homogéneas (AH)**:

AH1 Casco (vigente ordenanza del casco, y 1,5 m²/m² coeficiente de edificabilidad).

AH2 Extensión densa o E-1 (vigente ordenanza E-1, coeficiente edif. 0,6 m²/m² y reducción de la parcela mínima de 250 m² a 200 m²).

AH3 Extensión dispersa o E-2 (vigente ordenanza E-2 reduciendo la parcela mínima de 500 m² a 400 m², con algunas ampliaciones y exceptuando La Dehesa, coeficiente edificabilidad 0,33 m²/m²).

AH4 Urbanizaciones, que se corresponde con La Dehesa (o Cerca del Pernal) manteniendo las características de la ordenanza de Extensión del Casco E-2 de las vigentes NNSS (500 m² de parcela mínima y 0,33 m²/m² coeficiente de edificabilidad).

AH5 Dotacional (uso educativo, sanitario, cultural, de servicios sociales o administrativo, coeficiente edificabilidad 0,45 m²/m²).

AH6 Zonas Verdes

En suelo urbano no consolidado (SUNC) se delimitan dos ámbitos de actuación (AA):

Ámbitos en SUNC	Superficie m ²	Parcela mínima m ²	Índice edificabilidad neta	Edificabilidad máxima m ²
AA-1 El Pradillo (Gargantilla)	13.644	400	0,33 m ² /m ² (coef. edif. 0,2419)	3.300
AA-2 Arroyo Pinilla (Pinilla)	10.472	200	0,33 m ² /m ² (coef. edif. 0,3750)	3.927

3.1.2. SUELO URBANIZABLE.- En Gargantilla "los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se sitúan en forma de 'corona' alrededor del núcleo consolidado, apoyados sobre las vías de conexión M- 634 y M-635. Uno de estos sectores (S-03 Las Eras) coincide parcialmente con la urbanización ilegal del mismo nombre, cuya situación se pretende normalizar, entendiéndose que por su grado de consolidación y cercanía al núcleo de Gargantilla resulta más beneficioso para el municipio incorporarla que mantenerla en situación irregular". En Pinilla "el arroyo establece un límite difícil de franquear al norte del núcleo, por lo que los nuevos crecimientos se plantean en los bordes este y oeste del casco. Al este, el sector S-07 Rodeo del Sopinillo, establece una franja que dota de un viario de conexión con el casco a esta zona carente de él pese a situarse muy próxima al centro del pueblo –como ya se ha dicho, la viabilidad de este sector depende del cambio en la delimitación del área de protección del embalse de Riosequillo—. Al oeste, sobre el paraje conocido como Prados Zarcillos, los sectores S-05 y S-06 plantean un área residencial al otro lado de la carretera M-635 para cubrir las necesidades de desarrollo del municipio" (pág. 20 de la *Memoria de ordenación*).

El **suelo urbanizable** (sectorizado o apto para transformarse en suelo urbano) se adscribe a ocho sectores, 4 en Gargantilla y 4 en Pinilla:

Sectores (SU sectorizado)	Superficie m ²	Parcela mínima m ²	Índice edificabilidad neta m ² /m ²	Edificabilidad máxima
<u>Gargantilla</u>				
S01 Prado Bartolos	47.675	200	0,33	11,088
S02 Cercas Largas	15.843	400	0,33	3.696
S03 Las Eras	82.890	100	0,33	20.988
S04 Caramisa	40.495	400	0,33	9.537
Total SUS Gargantilla	186.903			45.309
<u>Pinilla</u>				
S05 Zarcillos	19.211	400	0,33	4.488
S06 Pinilla Oeste	33.885	400	0,33	7.920
S07 Rodeo Sopinillo	17.187	200	0,33	3.960
S08 Prado Gamonal	19.613	existente	0,33	1.800
Total SUS Pinilla	89.896			18.168
Total suelo urbanizable sectorizado	276.799			63.477

3.1.3. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (de protección especial y de protección preservado)

Los suelos directamente protegidos por la legislación sectorial que el Avance de la revisión denomina *Suelo no urbanizable de protección especial* (SNU-E) son, con sus categorías, los del cuadro adjunto:

Suelo no urbanizable de protección especial (SNU-E)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUPE): suelos protegidos por la legislación sectorial	CATEGORÍAS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Montes (de Utilidad Pública y Preservados)	SNU-E-MUP (montes de utilidad pública, Ley 16/1995 Forestal)	694,1702 ha	28,7 %
	SNU-E-MPE (montes preservados, Ley 16/1995 Forestal)		
Embalse (Máxima protección y Conservación)		564,0538 ha	23,3 %
Lugares de Interés Comunitario (LIC)		317,2851ha	13,1 %
Vías pecuarias		74,6401 ha	3,0 %
Afecciones de Infraestructuras		97,7689 ha	4,0 %
Total (sin descontar superposiciones)		1.747,9108 ha	
Total SNUP-E (descontando áreas superpuestas)		1.296,2900 ha	53,61 %
TOTAL MUNICIPIO		2.417,8742 ha	100 %

Fuente: Avance Plan General de Gargantilla-Pinilla, Memoria de ordenación

En cuanto al SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P), cuyos criterios establece el *Estudio de Incidencia Ambiental* que acompaña al Avance, éstas son sus dos categorías:

“SNUP-P-Pc PROTECCIÓN DE CAUCES: se refiere esta protección a los terrenos que conforman una banda de 100 metros de ancho sobre los cursos de agua del término, tanto los estacionales como los permanente, entre los que cabe señalar el arroyo de Pinilla y del río Lozoya en el tramo no encauzado. Sobre ellos se ha de tener en cuenta las condiciones establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/86) que la desarrolla. Se permitirán, cuando no contradigan lo anterior, los usos agrícolas, forestales y de pastoreo. Quedará prohibida todo tipo de instalación o construcción, los movimientos de tierras que alteren los cursos naturales de las aguas y las instalaciones para la extracción de áridos.

SNUP-P- AP VALORES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS: se refiere esta protección a la totalidad de los suelos no incluidos en otras clases y categorías, según lo establecido en el *Estudio de Incidencia Ambiental*. Durante la tramitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama y hasta que sea aprobado, no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión que habilite para la

realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente. En esta categoría, el Plan General será más exhaustivo en la definición de lo permitido y de lo prohibido a través de una normativa específica que tenga como objetivo garantizar la preservación de los valores paisajísticos y ambientales (culturales, educativos, ecológicos) que justifican su determinación. Se intentará, en cualquier caso, adaptarse a la realidad actual dando cabida a nuevos usos hasta ahora inexistentes en estos lugares siempre y cuando sea compatibles con los valores a proteger. Nos referimos a usos vinculados al turismo, el ocio y la actividad educativa y lúdica como podrían ser las granjas escuela, determinadas instalaciones deportivas vinculadas al ámbito rural, instalaciones científicas, establecimientos de turismo rural o incluso la residencia familiar si se vincula a la recuperación del patrimonio arquitectónico tradicional. Quedarían prohibidas las construcciones con destino diferente a las permitidas. En cualquier caso y como ya hemos dicho, estas especificaciones se adaptarán a lo que determine el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama" (pág. 18 de la *Memoria de ordenación del Avance*).

El residencial diseminado, en el que nos detendremos más adelante, **se encuentra, precisamente, en esta categoría de suelo no urbanizable.**

3.2. Uso residencial

Si las **Normas Subsidiarias de 1986** calificaban suelo para 429 viviendas en suelo urbano consolidado y para 73 unidades en suelo urbano no consolidado, esto es, para **502 nuevas viviendas**, el **Avance de 2006** nos informa de las viviendas que propone **en suelo urbano no consolidado** (sunc): **50** unidades de **vivienda unifamiliar libre**, a las que habría que sumar las adscritas al **suelo residencial vacante** del casco, las extensiones densa y dispersa E-1 y E-2 y La Dehesa, **entre 238 y 279 solares por edificar**, lo que hace un total de **entre 288 ó 329 edificios en suelo urbano** prácticamente todos de uso residencial.

En **suelo urbanizable** sectorizado (SUS) el Avance propone –según su *Estudio de Incidencia Ambiental*, pág. 7 del Anexo 1— **445 unidades, en total 495 nuevas viviendas**. La disparidad entre los solares sin edificar (entre 238 y 279) responde a la información de la tablas 4.2 y 4.4 de las páginas 52 y 58 de la *Memoria de información del Avance* (tabla 4.2 *Estructura parcelaria en suelo urbano* y tabla 4.4 *Estimación edificatoria en suelo urbano*).

Uso residencial en suelo urbano en las NNSS 86 y en el Avance de octubre de 2006

Clase de suelo	Ámbito NNSS 86	Superficie m2 NNSS 86	Nº viviendas NNSS 86	Ámbito Avance 2006	Superficie m2 (Gargantilla+ Pinilla) uso residencial	Nº viviendas del Avance
Suelo urbano consolidado	Casco antiguo	62.945	98	AH1 casco	63.109 suc+ 42.610 suc 105.719 suc	
ídem	Extensión E-1	67.649	167	AH2 Extensión densa o E-1	80.910 suc+ 5.213 suc 86.123 suc	
ídem	Extensión E-2	229.762	164	AH3 Extensión dispersa o E-2	13.644 suc+ 25.297 suc 38.941	
ídem				AH4 Urbanizaciones (La Dehesa)	291.053 suc	
Total		[404.396 m2 superficie neta] 495.423 m2	429	435.072 m2 Gargantilla + 91.308 m2 (incluye 18.188 m2 para equipamientos y zonas verdes) Pinilla	508.192 suc y 13.644 sunc	

		sup.bruta		526.380 m2		
Suelo urbano no consolidado	Unidades de Actuación 1, 2, 3 y 4	28.505	73	AA-1 El Pradillo	13.644	25 (residencial libre unifamiliar)
ídem				AA-2 Arroyo Pinilla	10.472	25 (residencial libre unifamiliar)
Total		28.505	73	24.116	24.116	50
TOTAL suelo urbano		523.928 m2	502	550.496 m2	532.308 (+ 18.188 suelo dotacional y de zonas verdes en Pinilla)	solares existentes (entre 238 y 279) + 50 unidades 288 ó 329 edificios

Fuente: Memorias de información y ordenación del Avance de octubre de 2006

Si en **suelo urbano** la **capacidad edificatoria** sería **del 57,3 % ó del 65,5 %** (sean 288 ó 329 los nuevos edificios) respecto del crecimiento propuesto por las Normas Subsidiarias vigentes (502 nuevas viviendas), en **suelo urbanizable** sectorizado (SUS) el crecimiento residencial que se propone es de 445 viviendas, por lo que la **capacidad total del Avance** será 288 ó 329 edificios + 445 viviendas en SUS, esto es, 733 ó 744 edificios, un **crecimiento real del 100,5 ó del 102 % respecto del total de edificios del municipio censados en 2001(729 edificios).**

Uso residencial en suelo urbanizable sectorizado, propuesta del Avance de octubre de 2006

SECTORES	SUPERFICIE M2	USO	Nº VIVIENDAS PREVISTAS	TOTAL	TIPOLOGÍAS	PARCELA MÍNIMA M2
S01 Prados Bartolos	47.675	residencial unifamiliar		74	VPP (vivienda con protección pública): 37 VL (vivienda libre): 37	200
S02 Cercas Largas	15.843	residencial unifamiliar		28	VPP: 14 VL: 14	400
S03 Las Eras	82.890	residencial unifamiliar		148	VPP: 74 VL: 74	100
S04 Caramisa	40.495	residencial unifamiliar		65	VPP: 32 VL: 33	400
S05 Zarzillos	19.211	residencial unifamiliar		34	VPP: 17 VL: 17	400
S06 Pinilla Oeste	33.885	ídem		60	VPP: 30 VL: 30	200
S07 Rodeo Sopinillo	17.187	ídem		30	VPP: 15 VL: 15	200
S08 Prado Gamonal	19.613	ídem		6	VL: 6	EXISTENTE
Total	276.779			445	445 226 VL 219 VPP (49,21 % del total)	

En el cuadro anterior **podemos advertir que el 49,21 por ciento de la vivienda sería protegida:** 219 viviendas unifamiliares, excepto en el sector S08 Prado Gamonal de Pinilla, cuyas 6 viviendas unifamiliares serían libres.

Ahora bien, por lo que a la **VIVIENDA PROTEGIDA** se refiere, el artículo 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid determina:

a) **“El 10 % de la superficie** del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, **será destinado a la tipología que libremente determine cada Ayuntamiento.”**

SECTORES	SUPERFICIE M2	USO	Nº TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS	10% DE LA SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	10% DE LAS VIVIENDAS PREVISTAS
S01 Prados Bartolos	47.675	residencial unifamiliar	74	4.767 M2	7
S02 Cercas Largas	15.843	residencial unifamiliar	28	1.584 M2	3
S03 Las Eras	82.890	residencial unifamiliar	148	8.289 M2	15
S04 Caramisa	40.495	residencial unifamiliar	65	4.049 M2	6
S05 Zarzillos	19.211	residencial unifamiliar	34	1.921 M2	3
S06 Pinilla Oeste	33.885	ídem	60	3.388 M2	6
S07 Rodeo Sopinillo	17.187	ídem	30	1.718 M2	3
S08 Prado Gamonal	19.613	ídem	6	1.961 M2	0,6
Total	276.779		445	27.675 M2	43,6

Por tanto, el ayuntamiento puede –y debe— destinar el 10 % de la superficie de libre calificación a vivienda protegida.

b) **“En el 90 % restante** del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado –sigue el art. 38.2 de la Ley 9/2001—, **deberá destinarse, como mínimo, el 50 %** de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 % a viviendas de precio tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.”

La gestión de los planes aprobados deberá armonizar en el tiempo la construcción de viviendas libres y protegidas”.

SECTORES	SUPERFICIE M2	USO	Nº TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS	90% RESTANTE	MÍNIMO DEL 50 % SOBRE EL 90 % DE LAS VIVIENDAS PREVISTAS
S01 Prados Bartolos	47.675	residencial unifamiliar	74	47.675- 4767 =42.908 M2	33 viv
S02 Cercas Largas	15.843	residencial unifamiliar	28	15.843-1584 =14.259 M2	13 viv
S03 Las Eras	82.890	residencial unifamiliar	148	82.890- 8289 =74.601 M2	67 viv
S04 Caramisa	40.495	residencial unifamiliar	65	40.495-4049 =36.446 M2	29 viv
S05 Zarzillos	19.211	residencial unifamiliar	34	19.211-1921 =17.290 M2	15 viv
S06 Pinilla Oeste	33.885	ídem	60	33.885-3388 =30.497 M2	27 viv
S07 Rodeo Sopinillo	17.187	ídem	30	17.187-1718	13 viv

				= 15.469 M2	
S08 Prado Gamonal	19.613	ídem	6	19.613-1961 =17.652 M2	3 viv
Total	276.779		445	249.122 M2	200 viv

Luego, las **VIVIENDAS PROTEGIDAS UNIFAMILIARES** deben ser, como mínimo, **243 unidades** y no 219 como se indica en el Avance. En suelo urbanizable deben ser, al menos, el 55%, como determina el artículo 38.2 de la Ley 9/2001.

4. LAS DETERMINACIONES DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

4.1. Criterios y objetivos del Avance

La *Memoria de ordenación del Avance* justifica la necesidad de la revisión del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de 1986) por los cambios habidos en la normativa urbanística estatal (Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Real Decreto 4/2000 de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes) y regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid⁴), ajustada a los siguientes criterios:

“...en el caso de Gargantilla de Lozoya y Pinilla de Buitrago, la revisión del planeamiento es una necesidad básica para poder evolucionar hacia un modelo urbano, económico, demográfico y ambiental que permita el mantenimiento de este municipio de la Sierra Norte de Madrid. El municipio requiere un crecimiento proporcionado al tamaño de los núcleos existentes, con una gestión viable. Esta necesidad se deduce del hecho de que durante el periodo de casi 20 años que han estado vigentes, las NNSS parecen haber jugado un papel muy poco positivo en este sentido. Así mismo, se ha visto la necesidad de elaborar nuevas ordenanzas de casco y de los nuevos crecimientos de segunda residencia.”

Los objetivos de la revisión son para el Avance

- “Proteger los valores naturales del territorio mediante el establecimiento de nuevas protecciones paisajísticas y ambientales que regulen los usos sobre el suelo no urbanizable.
- Afrontar el problema del impacto al medio físico que suponen las edificaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente las situadas al sur del núcleo de Gargantilla y en la urbanización ilegal El Sobaco.
- Ordenar pormenorizadamente el crecimiento urbano a corto y medio plazo, dimensionándolo de manera que resulte proporcionado al tamaño del núcleo.
- Mejorar la estructura viaria, limitando el tráfico de paso en los cascos, concretamente dar una alternativa al tráfico de la M-634 a su paso por Gargantilla.
- Rediseñar el modelo morfotipológico de las unidades de ejecución de las NNSS 86 que no han sido desarrolladas y pensar en las nuevas, a fin de adaptarlas a las necesidades de la primera vivienda, a fin de cambiar el modelo basado en la segunda residencia que planteaban las Normas anteriores.
- Incorporar suelo urbanizable sectorizado que permita obtener el suelo necesario para las redes públicas que el municipio requiere, especialmente la red de viviendas de integración social.
- Conseguir una adecuada gestión urbanística, entendida ésta como ejecución del planeamiento, lo más realista y cercana a la realidad existente, mediante los sistemas de compensación y cooperación.
- Subsanan los errores de las NNSS 86, concretamente la delimitación de la Zona Verde y Dotacional de la urbanización Cerca del Pernal.

⁴ “Los planes generales de ordenación urbana y las normas subsidiarias de planeamiento municipal 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 y usos admisibles 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...” (Disposición transitoria tercera *Conservación de instrumentos urbanísticos*, nº 5, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Y finalmente, con todo ello obtener una cantidad apreciable de cesiones para suelo de redes públicas, un suelo flexible y suficiente para el desarrollo de vivienda protegida y para albergar los equipamientos que se consideren oportunos en el futuro, sin necesidad de acudir a modificaciones del planeamiento.”

Como ya hemos indicado, en este capítulo nos detendremos especialmente en las determinaciones que el Avance fija para dos de los anteriores objetivos, el objetivo segundo:

- “Afrontar el problema del impacto al medio físico que suponen las edificaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente las situadas al sur del núcleo de Gargantilla y en la urbanización ilegal El Sobaco.”

Y el objetivo octavo:

- “Subsanar los errores de las NNSS 86, concretamente la delimitación de la Zona Verde y Dotacional de la urbanización Cerca del Pernal.”

A ellos nos referiremos en los epígrafes sobre La Dehesa y sobre el residencial diseminado con plan especial de infraestructuras para la protección del medio natural.

4.2. Suelo urbano (SU)

La *Memoria de ordenación del Avance* resume en la siguiente tabla las categorías del suelo urbano –suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC)—, los ámbitos de actuación (AA) en suelo urbano no consolidado y las áreas homogéneas (AH).

SUELO URBANO de Gargantilla-Pinilla

	AH1	casco	AH2	exten- sión densa E-1	AH3	exten- sión dispersa E-2	AH4	urbaniza- ciones (La Dehesa)	AH5	AH6	TOTAL
	ámbito	superf.	ámbito	superf.	ámbito	superf.	ámbito	superf.	superf.	superf.	
Gargantilla											
SUC	--	63.109	--	80.910	--	0	--	291.053	0	0	435.072
SUNC	--	0	--	0	AA1 El Pradillo	13.644	--	0	0	0	13.644
Total	--	63.109	--	80.910	--	13.644	--	291.053	0	0	448.716
Pinilla											
SUC	--	42.610	--	5.213	--	25.297	--	0	11.765	6.423	91.308
SUNC	--	0	AA2 Arroyo Pinilla	10.472	--	0	--	0	0	0	10.472
Total	--	42.610	--	15.685	--	25.297	--	0	11.765	6.423	101.780
Municipio											
SUC	--	105.719	--	86.123	--	25.297	--	291.053	11.765	6.423	526.380
SUNC	--	0	--	10.472	--	13.644	--	0	0	0	24.116
Total	--	105.719	--	96.595	--	38.941	--	291.053	11.765	6.423	550.496

Fuente: Memoria de ordenación del Avance de octubre de 2006

Las fichas de las 6 áreas homogéneas –que incluye la *Memoria de ordenación del Avance* a partir de la pág. 31— nos indican los criterios que marca la Ley 9/2001 del Suelo para incrementar la edificabilidad, o lo que es lo mismo, las cesiones que sería necesario adscribir a las redes locales de equipamientos y zonas verdes de aumentase la edificabilidad en el ámbito, concluyendo en todas ellas que **no es posible aumentar la edificabilidad**.

Los coeficientes de edificabilidad, el uso global, las cesiones para redes locales de aumentarse la edificabilidad y las redes locales previstas en las 6 áreas homogéneas son los siguientes.

SUELO URBANO de Gargantilla-Pinilla

Área homogénea	AH1 casco	AH2 extensión densa	AH3 extensión dispersa	AH4 urbanizaciones (La Dehesa)	AH5 dotacional	AH6 zonas verdes
Coeficiente edificabilidad m ² edificable/m ² superficie	1,2 m ² e/m ² s	0,66 m ² e/m ² s	0,33 m ² e/m ² s	0,33 m ² e/m ² s	0,45 m ² e/m ² s	0,00
Uso global	residencial	residencial	residencial	residencial	dotacional	zona verde (en la ficha de la pág. 38 de la Memoria de Ordenación hay un error al señalar como uso global de la AH6 el uso residencial) 6.423 m² de superficie de zona verde existente
Criterios para aumentar la edificabilidad en el ámbito: cesiones obligatorias para redes locales	Zonas verdes: 19.029 m ² superf Equipamiento: 19.029 m ²	Zonas verdes: 9.563 m ² s Equipamiento: 9.563 m ² s	Zonas verdes: 1.928 Equipamiento: 1.928	Zonas verdes: 14.407 m ² s Equipamientos: 14.407 m ² s	Zonas verdes: 794 m ² s Equipamiento: 794 m ² s	0
Redes locales previstas	0	0	0	0	Zonas verdes: 2000 m ² s Equipamiento: 9.000 m ² s	0

Fuente: Memoria de ordenación del Avance de octubre de 2006

Los dos ámbitos de actuación (AA) en suelo urbano no consolidado (SUNC) tienen, de acuerdo con las determinaciones del Avance, las siguientes características.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, ámbitos de actuación

Ámbitos en SUNC	Superficie del ámbito m ²	Uso global	Parcela mínima m ²	Coeficiente de edificabilidad m ² h/m ² s	Superficie edificable (m ² e, edificable) y aprovechamiento urbanístico (m ² h, ponderado)	Planeamiento de desarrollo Iniciativa de desarrollo (Instrumentos ejecución y urbanización)	Cesiones para redes públicas m ² superficie <u>Redes locales (RL):</u> REL (red espacios libres y zonas verdes) RESP (red equipamientos y servicios públicos) <u>Redes generales (RG):</u> RI (red infraestructuras) REZV (red equipamientos y zonas verdes) RSP (red servicios públicos)	Cesiones obligatorias del aprovechamiento lucrativo (10 %)	Nº máximo viviendas Densidad de viviendas por hectárea
AA-1	13.644	R	400	0,2419	3.300 m ²	Plan	3.320 m²s	330 m ²	25 viv

El Pradillo (Gargantilla)	10.324 m2s	(residencial)				Parcial de Reforma Interior (PPRI)	RL 1.000 m2 REL 500 RESP 500		densidad: 18 viv/ha
						Iniciativa privada	RG 2.320 m2 RI 660		
						(Reparcelación y proyecto de urbanización)	REZV 660+ 500 (equipamiento) RSP 500		
AA-2 Arroyo Pinilla (Pinilla)	10.472 6.512 m2s	R (residencial)	200	0,3750	3.927 m2	Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI)	3.960 m2s RL 1.200 m2 REL 600 RESP 600	393 m2	25 viv densidad: 24 viv/ha
						Iniciativa privada	RG 2.770 m2 RI 795		
						(Reparcelación y proyecto de urbanización)	REZV 785+ 590 (equipamiento) RSP 590		

Fuente: Memoria de ordenación del Avance de octubre de 2006

Los coeficientes de ponderación u homogeneización de usos para calcular el aprovechamiento urbanísticos son:

Vivienda libre: 1,00 Vivienda protegida: 0,75 Terciario: 1,00 Dotacional privado: 1,00

4.2.1. LA DEHESA : ORDENANZA AH4 URBANIZACIONES

Se nos dice a propósito de La Dehesa⁵ en la pág. 70 de la *Memoria de información del Avance*:

" Además de estos problemas derivados de la aplicación de las NNSS 86 vigentes, existe uno muy concreto, resultado al parecer de un error gráfico en los planos de dichas Normas y que afecta a la parcelación y la zona verde y dotacional de la Urbanización Cerca del Pernal. El Plano 2 de las NNSS 86 Delimitación de Suelo Urbano: Zonificación, Usos y Ordenanzas del núcleo de Gargantilla, establecía como Espacios Libres de Uso Público una zona verde en el interior de la urbanización que no se correspondía con la destinada a Zona Verde en el plano de la segregación original de dicha urbanización, que se adjunta a esta Memoria como Anexo 3. La inclusión por error de varias parcelas privadas como zona verde pública verde y dotacional, ajustándose a la segregación original de la urbanización, estableciéndose los mecanismos necesarios para que la situación legal de todas las parcelas quede normalizada" (los subrayados son nuestros).

Y, como hemos visto, el octavo objetivo de la revisión (pág. 6 de la Memoria de ordenación) es para el Avance:

⁵ La Asociación de Vecinos La Dehesa propondrá al Ayuntamiento de Gargantilla el cambio de denominación del ámbito para que deje de denominarse Cerca del Pernal y pase a denominarse La Dehesa como se la conoce y la llaman los vecinos. De ahí que en todo el documento de sugerencias utilicemos el topónimo La Dehesa en vez de Cerca del Pernal, aunque el segundo lo citemos entre paréntesis para evitar confusiones.

- “Subsanar los errores de las NNSS 86, concretamente la delimitación de la Zona Verde y Dotacional de la urbanización Cerca del Pernal.”

“Subsanación” que ya fue motivo de un acuerdo plenario —de 5 de octubre de 2004— al que tanto la Asociación de Vecinos de La Dehesa, como 50 vecinos particulares, como la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM) presentamos alegaciones. Reproducimos ambas alegaciones, las de la FRAVM y las de la AV del B° de La Dehesa, así como la denuncia presentada por al asociación de vecinos por la irregular alteración de los límites del parque público como consecuencia del vallado de algunas zonas del mismo (la alegación de la AV del B° de La Dehesa y la denuncia van en el **ANEXO 1** de estas sugerencias).

ALEGACIONES DE LA FRAVM A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO EN EL ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN LA CERCA DEL PERNAL (LA DEHESA)

“ Sometida a información pública (BOCM de 20 de octubre de 2004) la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP) de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago en el ámbito de la urbanización la Cerca del Pernal o La Dehesa, en el plazo legal preceptivo presenta a la misma las siguientes

ALEGACIONES

1. Acuerdo plenario de 5 de octubre por el que se aprueba inicialmente la modificación puntual de las NSP

La principal razón que aduce el acuerdo plenario para subsanar el “error en la distribución de superficie entre zona verde y parcelas privadas” es que “en ningún momento el redactor del planeamiento acudió a la fuente de información de distribución de la propiedad, es decir, el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, donde constaba desde el año 1976 que la distribución de la propiedad de la urbanización o promoción contenía 278 parcelas privadas y el resto de la superficie para zonas verdes, calles y aparcamientos”.

Después, en los *Antecedentes* que figuran en la Memoria (apartado C) del documento de la modificación puntual se insinúa que los errores persisten como resultado de la redacción de las NSP de 1986 “por contratación directa de la Comunidad de Madrid, dado que el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya había delegado las competencias de urbanismo en la Comunidad de Madrid”, insinuación que con anterioridad, en la nota de la alcaldía de 11 de noviembre de 2003 (en respuesta a la inquietud que “recientes ventas de parcelas, algunas incluidas dentro del perímetro del parque público” habían despertado en los propietarios de la urbanización), se había manifestado como sigue: “Obviamente, no es de extrañar que estos empleados públicos que hicieron el planeamiento no tuvieran o dedicaran el tiempo necesario para cuantificar cuál era verdaderamente la zona verde cedida por la promotora RIOSEQUILLO S.A. al Ayuntamiento de Gargantilla de Lozoya”.

El argumento olvida que la potestad de planeamiento urbanístico es administrativa (municipal y/o autonómica) e indelegable y que no son los registros de la propiedad los que “distribuyen” los usos del suelo sino el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial; también olvida que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se han de ejercer dentro de los límites establecidos en el planeamiento urbanístico.

Además, resulta cuanto menos chocante que en ¡veintiocho años! el promotor de la actual iniciativa de modificación de las NSP –cuya pretensión es construir en un parque público— no haya dado prueba de sus derechos urbanísticos ni los haya hecho valer en las sucesivas tramitaciones del planeamiento: COPLACO, que legalizó en 1976 la urbanización construida sobre suelo rústico, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1979 del MOPU (BOE de 20 de abril de 1979), las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986, actualmente en vigor, y el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de 2004. El hecho es más chocante aún por cuanto, en la nota de la alcaldía de 11 de noviembre de 2003, la queja citada anteriormente

sobre la falta de dedicación de los empleados públicos se acompaña de la siguiente afirmación: “ Al día de la fecha, lo cierto es que existe una imposibilidad material de conocer qué parcelas son de Riosequillo S.A. y cuáles están vendidas, puesto que en el Registro de la Propiedad aparecen muchas parcelas a nombre de Riosequillo S.A que en realidad fueron vendidas y que cuentan con un contrato privado”.

Por referirnos al planeamiento vigente –las Normas Subsidiarias de 1986— en la Memoria (apartado 1.1. *Antecedentes*) se consigna el siguiente calendario de tramitación:

Avance de la revisión de las NSP de Gargantilla	BOP de 30 de diciembre de 1982
Documento de aprobación inicial	BOCM de 14 de diciembre de 1983
Aprobación provisional	1 de marzo de 1984 (Pleno municipal)

La Comisión de Urbanismo de 26 de abril de 1984 acuerda devolver el expediente para que sean subsanadas las deficiencias técnicas y formales detectadas, correcciones que harían técnicos de la Dirección General de Urbanismo en contacto permanente con el Ayuntamiento.

Segundo documento de aprobación inicial	Aprobación por el Ayto. el 26.11.1985 BOCM de 16 de diciembre de 1985
---	--

Tras el periodo de información pública de un mes se recogen las alegaciones presentadas por los particulares y las instituciones afectadas y el 7 de febrero de 1986 hay una reunión con los afectados en el Ayuntamiento de Gargantilla con el fin de clarificar las posibles dudas existentes. Una vez contestadas de modo justificado las alegaciones, se introducen las modificaciones oportunas a través de un nuevo documento para la aprobación provisional municipal y posterior definitiva por la Comunidad de Madrid.

También en la Memoria, en su apartado 8 *Justificación del proceso de participación pública en la redacción de las Normas*, se añade:

[Aparte de la reunión del 7 de febrero de 1986 con los vecinos] se recogieron 32 alegaciones de particulares, algunas de ellas semejantes que se refieren, en general, a solicitudes de inclusión de parcelas en suelo urbano, desclasificación de parcelas previstas como suelo urbano, ajustes de ordenanza y calificación de suelo para un equipamiento deportivo en la urbanización Cerca del Pernal. De ellas se han informado favorablemente 20 y sus propuestas recogidas en las Normas.

Pese a ello, en la Memoria del documento de aprobación inicial de la modificación puntual de las NSP, se señala que había parcelas ya edificadas en el momento de la redacción del planeamiento que no se incorporaron a las Normas como tales y que en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) “se subsanaron algunos de los errores detectados en las Normas Subsidiarias de 1986” y que “también se corrige el error de la zona comprendida entre las calles Encina y Fresno, que en este Avance sí aparece incluida dentro de la red de zonas verdes generales”.

Podría parecer, llegados a este punto, que el acuerdo plenario de modificación de las NSP lo que pretende es legalizar las **edificaciones ya existentes** y las parcelas de uso residencial aún sin edificar (del mismo modo que el planeamiento anterior vino a legalizar “un proceso de urbanización anárquico e incontrolado, al margen, en parte, del planeamiento existente”) y corregir la calificación del **parque pequeño**, pero no es así, las edificaciones existentes y las parcelas residenciales que, efectivamente deben ser legalizadas mediante la modificación puntual de las Normas o, lo que sería más coherente, en el proceso de revisión del planeamiento general de Gargantilla que supone el Avance de PGOU, se usan como coartada para recalificar de zona verde a uso residencial otras parcelas –valladas— incluidas dentro del perímetro del parque público (aquellas cuyas “recientes ventas por la promotora Riosequillo S.A.” –según la nota de la alcaldía de 11 de noviembre de 2003— habían creado alarma en el colectivo de vecinos de la Cerca del Pernal)⁶.

⁶ En la carta que el 12 de abril de 2005 remite el secretario del ayuntamiento D. Arturo Muñoz Cáceres al vecino D. Manuel Rico Rego (registro de salida nº 48) se dice textualmente en la pág. 3: “ Vamos a aceptar como planteamiento que se expropien sólo las parcelas del ‘último particular’. **Son 4,6 u 8 parcelas de las que hablamos. El pago del justiprecio podría estar entre 200.000 ó 300.000 euros.** Lo cierto, y esto no es ilegal, es perfectamente legítimo, es que ni la

2. Notas simple y marginales del Registro de la Propiedad de Torrelaguna

Tanto en el apartado B de la Memoria del documento de la modificación puntual, como en la nota simple informativa y en las notas marginales del citado Registro se nos informa que de la finca rústica denominada Cerca del Pernal que mide 283.767 m2 se segrega una superficie total de 219.468 m2, quedando “la finca matriz con una superficie de 64.298 m2 dedicados a zona de calles, zonas verdes, zona comercial y aparcamientos, las cuales quedan de dominio público del Ayuntamiento de Gargantilla no pudiendo ser enajenadas ni gravadas por ningún concepto”.

Ignoramos si la superficie de cesión de 64.298 m2 está inscrita por el Ayuntamiento y forma parte de su patrimonio, pues nada se dice ni se documenta al respecto.

Y es que el acuerdo plenario obvia las superficies y su adscripción a determinado uso y sólo atiende al número 278, el del número de parcelas que el Registro de la Propiedad de Torrelaguna consigna, el 11 de octubre de 1974, como segregadas de la finca rústica (dos años antes de la legalización de la urbanización, cuatro años antes de que se aprobaran las Normas Subsidiarias de COPLACO y doce años antes de la aprobación de las vigentes NSP).

Ahora bien, en la Memoria de las Normas Subsidiarias de 1986 (apartado 5 *Propuesta de ordenación*) se dice que en la urbanización Cerca del Pernal se ha calificado de zona verde “el espacio así delimitado en el primitivo Plan Parcial [de 1973] que no llegó a tramitarse, y conservando la estructura parcelaria y usos originalmente previstos”. Y se añade en el epígrafe 5.3 *Extensión del casco (E2)* : “En el ámbito de Gargantilla de Lozoya se incluye dentro de esta extensión la urbanización Cerca del Pernal ya clasificada en las antiguas Normas como suelo urbano. Se permite la edificación unifamiliar aislada sobre parcela mínima de 500 m2. La capacidad total de esta urbanización es de 258 parcelas de las que hay construidas 92 y 166 vacantes. En el ámbito de Pinilla se sitúa sobre la carretera Gargantilla a San Mamés sobre terrenos expectativas de desarrollo. Su superficie calificada es de 18.700 m2 con capacidad para 35 viviendas nuevas”

Corporación actual ni ninguna anterior habrían aceptado invertir un solo euro en consolidar la superficie de zona verde”. Y en la páginas 4 y 5: “ En primer lugar la inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna es de 1974. En segundo lugar, la legalización de la Cerca del Pernal es de 1976, Normas de COPLACO, donde se recoge como suelo urbano la zona de la Cerca del Pernal. El planeamiento vigente, donde se delimita la actual zona verde, es de 1986. En el caso más favorable, aunque no lo comparto, el Ayuntamiento podría considerar suyos los terrenos desde 1986, antes no es posible, sencillamente porque no había otra delimitación de zona verde que la establecida como suelo de cesión en el Registro de Propiedad de Torrelaguna. En todo momento hay que tener presente que la calificación urbanística del suelo no comporta su dominio, sino que hay que seguir los cauces establecidos en la ley para adquirirlo. He oído hablar y entiendo que usted y otros se refieren a la 'USUCAPIÓN', es decir, la prescripción adquisitiva regulada en los artículos 1957, 1958, 1959 y 1960 (...) A mi juicio, en el mejor de los casos, el Ayuntamiento podría considerar suyos los suelos delimitados por el Parque Público que, como bien dice usted, inauguró el entonces presidente Ruiz-Gallardón, tal hecho se llevó a cabo no hace 28 años sino en la década de los noventa”. Y por fin en la página 7, el secretario del ayuntamiento asegura: “Ahora voy a relatarle los hechos en cuanto a 'los particulares'. Hace ahora un año largo[la carta es de 12.04.2005], se personaron en el ayuntamiento para consultar sobre las parcelas en cuestión y manifestaron que éstas eran privadas y que en el Catastro les habían informado que si en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna así aparecían, las parcelas podrían comprarlas. Yo les dije que esas parcelas, al margen de la cuestión de la propiedad, tienen sus claras limitaciones de uso y que así me constaba, y que ante este hecho, la alcaldesa no les concedería licencia para construir, aunque si no se había adquirido el dominio por el ayuntamiento, no se podría considerar propietario hasta que se produjese la expropiación”.

En los cuadros resumen de la Memoria de las NSP, advertimos lo siguiente:

Extensión del casco E2, urbanización Cerca del Pernal. NSP de 1986

Calificación	Parcela mínima m2	Edificabilidad m2	Uso global	Superficie bruta m2	Superficie libre m2	Superficie ocupada m2	Viviendas existentes	Viviendas construíbles	Capacidad total viviendas
Extensión del casco E-2 [Gargantilla]	500	0,33 m2/m2	Residencial	278.840	124.000	69.000	92	166	258
Extensión del casco E2 [Pinilla]	500	ídem	Residencial	18.700	17.620	1.080	2	35	37
Total				297.540	141.620	70.080	94	201	322

Luego, en la extensión del casco, grado 2 (E2), las Normas Subsidiarias de 1986 califican 322 parcelas de uso residencial y , según lo indicado arriba, respetan la zona verde del Plan Parcial de 1973 no obstante hayan podido producirse errores materiales (en cuanto a las parcelas ya edificadas y otras por edificar) que la legislación urbanística también permite subsanar sin necesidad de modificar el planeamiento general.

Además, como dicen las *Normas de interpretación* de las Normas Subsidiarias (apartado 1.8 de la Memoria): “Con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos”.

3. Expropiación

El tercero de los argumentos del acuerdo plenario es que la modificación puntual de las Normas Subsidiarias debe producirse porque “el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago nunca expropió las parcelas incorrectamente señaladas dentro de la zona verde en el planeamiento vigente [...] y además no es su deseo hacerlo, ni cuenta con recursos para ello”.

La delimitación de la zona verde, como se ha dicho, es potestad del planeamiento y, en este caso (con los errores admitidos en la revisión del planeamiento general, esto es, en el Avance del PGOU respecto de las edificaciones existentes y parcelas residenciales), el sistema general de zona verde ya está obtenido y no es preciso proyecto de expropiación alguno para obtenerlo (art. 3.2.9 de las Normas Urbanísticas).

Ahora bien, si un particular se siente perjudicado en sus derechos urbanísticos (que no se deben confundir ni con la propiedad privada ni con los títulos de propiedad, como hace continuamente el acuerdo plenario), y prueba fehacientemente ese perjuicio, también es potestad municipal resarcirle por otros medios que no sean conculcando la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que determina taxativamente que **la modificación del planeamiento general (NSP) no podrá suponer una disminución de zonas verdes o espacios libres** (art. 69.2) y determina **medidas compensatorias** cuando se desafecte el suelo de un destino público a fin de mantener la cantidad y calidad de las dotaciones (art. 67.2), por no referirnos aquí al procedimiento seguido en la modificación puntual, que no se adecua al artículo 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo autonómica.

Por lo anteriormente expuesto, y suscribiendo, igualmente, las alegaciones presentadas por la ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE LA DEHESA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA,

S O L I C I T A :

1. La retirada del acuerdo plenario de 5 de octubre de 2004.
2. El mantenimiento, en la revisión del planeamiento general, del uso residencial existente (las parcelas ya edificadas y pendientes de edificar) con la correspondiente recalificación, en el exclusivo perímetro de sus parcelas, del uso de espacios libres públicos y zonas verdes a uso residencial.
3. La compensación de la disminución del espacio libre-zona verde que se producirá por este hecho con la recalificación a zona verde pública del denominado parquecito o parque pequeño (zona comprendida entre las calles Encina y Fresno).
4. El restablecimiento de la legalidad urbanística ordenando desmontar las vallas que impiden a los vecinos el uso de zonas del parque público municipal.

Todo lo cual someto a la consideración del Ayuntamiento Pleno, en Gargantilla de Lozoya y Pinilla de Buitrago a 17 de noviembre de 2004.”

4.2.1.1 PARCELAS EDIFICADAS Y SIN EDIFICAR FUERA DE ORDENACIÓN EN LA AH4 LA DEHESA

Para que no quepa la menor duda de las parcelas fuera de ordenación (en zona verde) cuyos errores de calificación urbanística debe subsanar el Avance de la revisión del planeamiento general de Gargantilla, procedemos a listarlas, solicitando al tiempo que –por si cometiéramos algún error— el equipo redactor del Avance proceda a revisar y comprobar nuestro listado (hemos recomendado, a tal fin, a los afectados de La Dehesa que adjunten a sus sugerencias al Avance la documentación acreditativa del uso residencial de sus propiedades).

Evidentemente, no consideramos que sean “subsanales” aquellas “ 4,6 u 8 parcelas de las que hablamos –en palabras del secretario del ayuntamiento— cuyo justiprecio podría estar entre 200.000 ó 300.000 euros”⁷; aquellas parcelas sobre las que el secretario del ayuntamiento advirtió en 2004 ‘a los particulares’: “Yo les dije que esas parcelas, al margen de la cuestión de la propiedad, tienen sus claras limitaciones de uso y que así me constaba, y que ante este hecho, la alcaldesa no les concedería licencia para construir, aunque si no se había adquirido el dominio por el ayuntamiento, no se podría considerar propietario hasta que se produjese la expropiación” (carta del secretario del ayuntamiento de 12.04.2005, citada en la nota al pie nº 6).

Las listamos según figuran en los recibos de “la contribución”, por su dirección postal, calle y número de la calle y propietario o propietaria que figura en los recibos.

- Calle Pino

Parcelas de la **calle Pino** de La Dehesa fuera de ordenación (en zona verde)

Calle Pino	número	Propiedad	Edificada	Solar sin edificar
ídem	13	Teresa Martín López	edificada	

⁷ Las parcelas citadas por el secretario del ayuntamiento serían las de los números **9 bis- 11-11bis y 13 de la calle Acacia**, la número **1 bis de la calle Sauce** y las número **7 bis-8 bis y 10 bis de la calle Abeto** y ‘los particulares’ que promovieron en octubre de 2004 la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1986 pese a haberles advertido el secretario de que esas parcelas tenían “claras limitaciones de uso” al estar en zona verde, es D^a Paula Blanco Picado, que ya tiene también los solares del nº 11 y 13 de la calle Acacia fuera de ordenación.

ídem	15-17	Carmen Barrio Gómez	edificación (+ solar)	solar
ídem	19	?	edificada	
ídem	19 bis-21 bis	José Palacios Pérez (promotor) Riosequillo S.L	Vestuario de la piscina y piscina municipal y aun así la tenían en venta en marzo de 2006	

Fuente: Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa, marzo de 2006

- Calle Acacia

Parcelas de la **calle Acacia** de La Dehesa fuera de ordenación (en zona verde)

Calle Acacia	número	Propiedad	Edificada	Solar sin edificar
ídem	11 y 13	Paula Blanco Picado		solares sin edificar
ídem	12 bis	Santiago Castro Rosado		solar con piscina
ídem	14	Felix Rustarazo	edificada	

Fuente: Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa, marzo de 2006

- Calle Sauce

Parcelas de la **calle Sauce** de La Dehesa fuera de ordenación (en zona verde)

Calle Sauce	número	Propiedad	Edificada	Solar sin edificar
Ídem	2	Bonifacio García Gómez	edificada	
Ídem	4	Javier Simón Hernández	edificada	

Fuente: Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa, marzo de 2006

- Calle Abeto

Parcelas de la **calle Abeto** de La Dehesa fuera de ordenación (en zona verde)

Calle Abeto	número	Propiedad	Edificada	Solar sin edificar
ídem	9	Alvaro A.Martínez Crespo		solar sin edificar
Ídem	9 bis	José Enrique Arroyo Ramos	edificada	
ídem	11	?		solar

Fuente: Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa, marzo de 2006

- Calle Circular

Parcelas de la **calle Circular** de La Dehesa fuera de ordenación (en zona verde)

Calle Circular	número	Propiedad	Edificada	Solar sin edificar
ídem	1	José López Carmona	edificada	
ídem	12	Antonio Coso Balduque		solar
ídem	14	Gabriela Araujo Padilla	edificada	
ídem	16	Ángel Rui Pérez Morán	edificada	
ídem	18	?		solar
ídem	20	Antonio Coso Balduque	edificada	

Fuente: Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa, marzo de 2006

4.2.1.2 LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS EDIFICADAS Y SIN EDIFICAR DE USO RESIDENCIAL QUE SE HALLAN EN LA ZONA VERDE DE LA DEHESA, EXCEPTO DE AQUELLAS –HOY ILEGALMENTE VALLADAS⁸— CUYA TITULARIDAD RECONOCIÓ EL PLENO DE 5 DE OCTUBRE DE 2004

Como hemos visto en las alegaciones de noviembre de 2004 de la FRAVM y de la Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa a la modificación puntual de las NNSS 86 en el ámbito de la urbanización Cerca del Pernal o La Dehesa, el primero de los propósitos de aquellas era **legalizar urbanísticamente las edificaciones y las parcelas residenciales adquiridas en su día de buena fe** (el ayuntamiento concedió licencia a las edificaciones y las escrituras de compraventa al promotor Riosequillo S.L. indican el uso residencial de las parcelas de La Dehesa), es decir, **recalificarlas del uso de espacio libre-zona verde al uso residencial para que quedaran dentro de ordenación** pues, como señala el art. 236 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, las infracciones urbanísticas que afecten a zonas verdes y espacios libres no tienen plazo de prescripción.

Ahora bien, la propuesta del equipo de gobierno municipal de modificación puntual de las NNSS 86 en el ámbito de La Dehesa sólo perseguía legitimar la adquisición de “4,6 u 8 parcelas” en zona verde por D^a Paula Blanco Picado y reconocerle derechos urbanísticos amparándose en que **el Ayuntamiento se había inhibido y se sigue inhibiendo de su obligación de delimitar y adscribir al patrimonio municipal de suelo las superficies de cesión – 64.298 m²— correspondientes al espacio libre-zona verde, el equipamiento público (la piscina municipal), el local comercial municipal de gestión privada y la red viaria (calles y aparcamientos) del barrio de La Dehesa.**

Una “legitimación” –tras haber informado a la adquirente un año atrás de que las parcelas tenían “claras limitaciones de uso”⁹ y que “ante este hecho la alcaldesa no les concedería licencia para construir”– que se resume en el siguiente párrafo del expediente de modificación puntual (Memoria de 30 de septiembre de 2004): “ En el plano nº 4 que se adjunta, se señalan **cinco parcelas registradas como tales en el año 1975, como integrantes del suelo destinado a**

⁸ La alcaldía, en escrito de 18 de noviembre de 2004, responde a la Asociación de Vecinos del B° de la Dehesa cuando ésta denuncia el ilegal vallado de parcelas en el parque público y solicita el restablecimiento de la legalidad urbanística mediante la apertura del correspondiente expediente de infracción urbanística, que: “ PRIMERO.- La devolución de estas parcelas a sus legítimos propietarios [sic] se ha producido previa la presentación de la documentación correspondiente a la inscripción registral y, por lo tanto, la demostración de titularidad y de propiedad de los particulares afectados. SEGUNDO.- Las parcelas son el principal objeto , todas o algunas de ellas, de un expediente de modificación puntual de planeamiento que tramita el Ayuntamiento para corregir la distribución de la propiedad entre parcelas privadas y zonas de dominio público en la urbanización la Cerca del Pernal o barrio de la Dehesa, que está pendiente de resolución. TERCERO.- El ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago no ha pagado justiprecio alguno en expediente de expropiación de estas parcelas privadas, toda vez que no ha existido tal expediente de expropiación...”

El vallado del parque público ha sido objeto de recurso contencioso-administrativo de la Asociación de Vecinos del B° de la Dehesa contra el Ayuntamiento por consentir y amparar la infracción urbanística cometida por ‘los particulares’; y ello no obstante advirtiera –antes de abril de 2004— a éstos el secretario municipal de que se trataba de parcelas con uso de zona verde y adscritas a cesión obligatoria que, como dice la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Torrelaguna con fecha de emisión 19/01/2004 (que se incorporó al expediente de modificación puntual de las NNSS 86 que se llevó al Pleno de 5 de octubre de 2004): *quedan de dominio público del Ayuntamiento de Gargantilla, no pudiendo ser enajenadas ni gravadas por ningún concepto.*

⁹ De que la adquisición de las parcelas encerraba –por utilizar un término suave—, como poco, “picaresca”, es prueba fehaciente el hecho de su muy reducido precio, que podríamos calificar de ganga.

Riosequillo S.L. (que ya había renunciado hace años a vender las parcelas calificadas como parque y equipamiento público) y unos privilegiadamente informados adquirentes pretendían y pretenden seguir haciendo negocio con las superficies de cesión de La Dehesa ya que el Ayuntamiento ni registra ni documenta el dominio público que –repetimos con la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Torrelaguna— no puede ser enajenado ni gravado por ningún concepto.

Red de Zonas Verdes Generales. Es decir, se subsana el **error cometido en 18 de las 23 parcelas incluidas dentro de los Espacios Libres de Uso Público en las Normas Subsidiarias de 1986.** También se corrige el error de la zona comprendida entre las calles Encina y Fresno, que en este Avance [se refiere al Avance de 2004 de la revisión del planeamiento general, que no prosperó] sí aparece incluida dentro de la Red de Zonas Verdes Generales”. Algo más abajo, también en la Memoria del expediente de modificación puntual de 30 de septiembre de 2004, se indica: “Aprovechando esta modificación puntual, también se pretende destinar las parcelas de terreno actualmente incluidas dentro del suelo destinado a Espacios Libres de Uso público, para su calificación como suelo destinado a **Equipamiento Deportivo** (plano nº 5 adjunto)”.

En relación con la **piscina municipal** y sus anejos (equipamiento deportivo público) se están cumpliendo los peores presagios –como advirtiera la asociación de Vecinos del B° de La Dehesa—. Instado por el Ayuntamiento procedimiento ordinario civil¹⁰ ante el Juzgado de Primera Instancia de Torrelaguna para adquirir por prescripción dos parcelas que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de esa localidad a nombre de Riosequillo S.L. — parcelas que llevan más de diez años ocupadas por las instalaciones de la piscina municipal—, la mentada sociedad ha contestado a la demanda, oponiéndose a la legítima pretensión municipal aun habiendo incumplido la obligación de urbanizar La Dehesa¹¹.

Hacemos notar que –al respecto de las parcelas del parque de La Dehesa titularidad de Riosequillo S.L. adquiridas por D^a Paula Blanco Picado (9 bis- 11-11bis y 13 de la calle Acacia, 1 bis de la calle Sauce y 7 bis-8 bis y 10 bis de la calle Abeto)— **seis de esas parcelas en zona verde son “bis”,** bises que tenían su razón de ser entre 1975 y 1979, cuando las Normas Subsidiarias de COPLACO fijaban para La Dehesa la ordenanza RU-2 y la parcela mínima en 1.000 m²¹². La parcela “bis”, con la principal, eran dos a efectos registrales pero sólo una a efectos urbanísticos (en la parcela principal más la bis únicamente se podía edificar una vivienda). **Las parcelas “bis”, que fueron establecidas por Riosequillo S.L. en 1975 y registradas en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna ese mismo año, lindan todas con la zona verde o parque de La Dehesa y su cometido era conseguir que la parcela principal + la parcela “bis” alcanzaran los requeridos 1.000 m² de parcela mínima.**

En 1978 el Ayuntamiento, a petición de la Asociación de Propietarios de la Dehesa, logró que la Comisión de Planeamiento del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO) en su sesión de 29 de junio de 1978 examinara el expediente relativo a la modificación de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Gargantilla del Lozoya¹³.

¹⁰ Instancia de procedimiento que se acordó en la reunión mantenida el 4 de junio de 2005 por representantes de la A.V. del B° de la Dehesa y de la FRAVM con la alcaldesa, la teniente de alcalde, el secretario municipal, el arquitecto municipal y el redactor del presente Avance de la revisión del planeamiento general.

¹¹ A este propósito, en la carta de 10 de octubre de 2006 de la alcaldía dirigida a la A.V. del B° de La Dehesa, la alcaldesa señala : “me he planteado la posibilidad de iniciar un procedimiento judicial que llevara consigo bien la declaración formal de la obligación de esta promotora a urbanizar La Dehesa o bien que pagara una cantidad a ese fin”. Propósito que cuenta con el respaldo de la asociación de vecinos del ámbito, que se personará en el procedimiento como testigo contra Riosequillo S.L.

¹² En aquellos años, tanto el vendedor, Riosequillo S.L., como el Ayuntamiento aconsejaban a los adquirentes que no compraran parcelas menores de 1.000 m² (principal + bis en determinados casos para alcanzar la superficie mínima exigible), porque de hacerlo no obtendrían la preceptiva licencia municipal.

¹³ Dice Coplaco en su acta de 4 de julio de 1978: “ Con fecha 4 de febrero de 1978, el Ayuntamiento citado expresa su conformidad con la propuesta elaborada por los Servicios Técnicos del Organismo, solicitando la introducción de un cambio de tipología para el polígono 9, perteneciente al sector Ensanche, y consistente en disminuir el tamaño de la parcela contemplado en la propuesta para la tipología RU-2 (1.000 m²) por el establecido para la tipología RU-3 (500m²). Los Servicios Técnicos consideran que no existe inconveniente en introducir dicho cambio al no suponer alteración en la

Pese a esa merma del 50 % en el tamaño de la parcela, Riosequillo S.L. continuó vendiendo parcelas “bis” adscritas a la zona verde, hasta que la asamblea de la Asociación de Propietarios de La Dehesa decidió en 1980 vallar todo el perímetro de la zona verde, lo que se llevó a efecto con el consentimiento del Ayuntamiento y para evitar que Riosequillo S.L. continuara vendiendo esas parcelas “bis”.

Aun en el año 1992 –ya vigentes las Normas Subsidiarias de 1986 que mantienen la parcela mínima de 500 m² en La Dehesa— intentó Riosequillo S.L. vender la parcela “bis” de la calle Acacia 9 al actual propietario de la parcela principal de Acacia 9, pese a que la principal y la parcela 9 bis (esta segunda en la zona verde) estaban separadas por la valla que circundaba todo el parque, lo que alertó entonces al comprador, quien se puso en contacto con la Asociación de Propietarios, que abortó el fraudulento negocio que en Acacia 9 pretendía Riosequillo S.L.

En 1992, aunque Riosequillo S.L. llevaba ya veinte años sin pagar la contribución de las parcelas de La Dehesa de las que aún era titular, el Ayuntamiento no inició ningún procedimiento de embargo sobre los impuestos adeudados ni ningún procedimiento ordinario civil para adquirir por prescripción las parcelas dotacionales del parque y del equipamiento público¹⁴.

Siguiendo la estela de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1986 aprobada inicialmente por el Pleno de 5 de octubre de 2004 : “ El Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago pretende que se corrijan los errores mantenidos en diferentes redacciones del planeamiento, incluyendo dentro del suelo urbano calificado como Extensión del Casco grado 2 **las 278 parcelas que fueron registradas como tales en los años setenta**” (Memoria de la modificación puntual de las NNSS 86, D. *Propuesta*), el actual equipo de gobierno municipal ha impuesto idéntica redacción al objetivo octavo del Avance, y así se dice en la pág. 70 de la

delimitación de la propuesta de Normas elaboradas por el Organismo, y por evitar que se produzcan problemas a la Corporación Municipal”.

¹⁴ La desfachatez de Riosequillo S.L. no conoce límites. En la contestación de 24 de mayo de 2006 a la demanda del Ayuntamiento para adquirir por prescripción las dos parcelas de la piscina, dice Riosequillo SL: “Ciertamente que el correlativo de la demanda, aclarando que la cesión de esos 64.298 m² no implicaban la transmisión de las parcelas objeto de este procedimiento, por lo que el supuesto título que esgrime la parte actora no es el requerido por el art. 1952 del Código Civil, como más adelante expondremos. Es más, como consta en la propia inscripción registral, el objeto de la cesión fueron **únicamente los viales o calles de la urbanización, sin que se llegara a ceder el resto del suelo destinado a zonas verdes, comerciales y aparcamientos**” [la inscripción registral de la finca 2626 de naturaleza *rustica* del municipio de Gargantilla del Lozoya en el Registro de la Propiedad de Torelaguna dice: *Superficie: terreno 64.298,48 m². Desc: finca dedicada a zona de calles, zonas verdes, zona comercial y aparcamientos, las cuales quedan de dominio público del ayuntamiento de Gargantilla no pudiendo ser enajenadas ni gravadas por ningún concepto. De esta finca han sido segregadas 278 metros parcelas con una total superficie de 219.468 metros cuadrados, quedando el resto de la finca descrito anteriormente. Esta finca se encuentra libre de cargas.*] Y continúa Riosequillo: “ La indeterminación de identificación de la zona cedida, en ningún caso da derecho a la actora a ocupar parcelas objeto de este procedimiento. Que la posesión se realizó de buena fe, de forma ininterrumpida y pacífica, y en concepto de dueño, se acredita por la actora únicamente con documentos elaborados por ella misma” . Sigue con: “No estamos de acuerdo con la valoración efectuada, entendiéndolo que la cuantía del procedimiento más adecuada es la de 200.000 euros”. Y remata: “Finalmente, queremos llamar la atención del Juzgador sobre el hecho de que , justamente transcurridos 10 años desde que la actora [el ayuntamiento] ocupara las parcelas, se da cuenta de que no era dueña de las mismas, pero podría ser que con anterioridad lo supiera y dejara transcurrir tal lapso de tiempo para, de forma urgente, presentara la demanda que nos ocupa. Ello es así desde el momento que mi representada [Riosequillo SL] ha tolerado la ocupación esperando una compensación de algún tipo por la misma, cosa que fue requerido en numerosas ocasiones por miembros de la sociedad al Ayuntamiento, como se acreditará en el momento procesal oportuno”.

Memoria de información : "... existe [un problema] muy concreto, resultado al parecer de un error gráfico en los planos de dichas Normas y que afecta a la parcelación y la zona verde y dotacional de la Urbanización Cerca del Pernal. El Plano 2 de las NNS 86 Delimitación de Suelo Urbano: Zonificación, Usos y Ordenanzas del núcleo de Gargantilla, establecía como Espacios Libres de Uso Público una zona verde en el interior de la urbanización que no se correspondía con la destinada a Zona Verde en el plano de la **segregación original de dicha urbanización, que se adjunta** a esta Memoria como **Anexo 3**. La inclusión por error de varias parcelas privadas como zona verde pública ha generado multitud de problemas, por lo que el presente Plan General corregirá dicha delimitación de la zona verde y dotacional, ajustándose a la segregación original de la urbanización, estableciéndose los mecanismos necesarios para que la situación legal de todas las parcelas quede normalizada."

El Anexo 3 de la *Memoria de información del Avance* reproduce las Escrituras y el plano de la segregación original de La Dehesa (urbanización Cerca del Pernal) —copia de las Escrituras facilitada por la Asociación de Vecinos del Bº de La Dehesa al equipo redactor del Avance—.

De la Escritura de agrupación y segregación resultan tres fincas de: 4 hectáreas (ha), 28 áreas (a) y 40 centiáreas (ca) la primera: parcela 225 del polígono 5 (pastizal y regadío eventual); de 18 ha, 35 a y 70 ca la segunda: parcela 229 del polígono 5, y de 4 ha, 73 a y 7 ca la tercera: parcela nº 230 del polígono 5 (regadío eventual, prado). Fincas que se adquieren [en febrero de 1974] **"por compra al Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya"**. Las tres fincas se agrupan formando una sola finca nueva de 28 ha, 39 a y 67 ca, un total de 283.767 m² valorada en **10.403.11 pesetas**.

La superficie total de las 278 parcelas —que describe la Escritura de agrupación y segregación— es de 219.350 m² ó 21 ha, 93 a y 50 ca y **"la superficie destinada para calles, zona comercial, zonas verdes y aparcamientos, es de 64.417 m²**, equivalentes a 6 ha, 44 a y 17 ca". La licencia para proceder a la parcelación fue otorgada en la sesión de la corporación municipal de 25 de noviembre de 1973 que, entre otros, adoptó el acuerdo unánime de conceder a D. José Luis Palacios Pérez licencia municipal para parcelar la "Cerca del Pernal" "de haber, 280.532 m², según el **plano Parcelario que, como parte integrante del Plan Parcial de Extensión de Gargantilla del Lozoya, fue aprobado por este Ayuntamiento en sesión de fecha 11 de octubre de 1972...**"

Concluye la Escritura: "El compareciente solicita del registrador de la propiedad practique los asientos pertinentes al acto jurídico realizado en esta escritura, inscribiendo como fincas nuevas e independientes cada una de las 278 parcelas creadas (...) y entrega dos ejemplares iguales del plano que refleja gráficamente la segregación realizada".

El actual equipo de gobierno municipal y la adquirente de las parcelas "legitimadas" por acuerdo plenario de 5 de octubre de 2004 **basan sus presupuestos en que en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna aparecen inscritas 278 parcelas de Riosequillo S.L.** Ahora bien —como nos hace notar quien fuera secretario de la Asociación de Propietarios de La Dehesa, quien también nos ha facilitado la información del texto de este epígrafe que aparece sombreado—, **si añadimos al número de parcelas existentes las siete del parque cuyo vallado pretende la nueva propietaria, el número de parcelas se elevaría a 282.** ¿Cuál es la razón, entonces, de que sobren cuatro?

4.2.1.2.1. SUGERENCIAS DE LOS AFECTADOS Y DE LOS VECINOS Y VECINAS DE LA DEHESA AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GARGANTILLA-PINILLA

En relación con el espacio libre-zona verde de La Dehesa (urbanísticamente Cercal del Pernal), nuestra posición es la expresada en las alrededor de **doscientas sugerencias individuales** de otros tantos propietarios de parcelas, mayoritariamente vinculados a la Asociación de Vecinos del B° de La Dehesa:

1. Recalificación al **uso residencial** de las parcelas (edificadas y sin edificar) que las vigentes Normas Subsidiarias de 1986 adscriben en la Cerca del Pernal a espacio libre-zona verde, excepto de aquellas cuyos derechos urbanísticos fueron reconocidos por acuerdo plenario de 5 de octubre de 2004.
2. Compensación de los derechos urbanísticos de las parcelas reconocidos por acuerdo plenario de 5 de octubre de 2004 en las cesiones obligatorias en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable¹⁵.
3. Recalificación de las parcelas que conforman el llamado “parquecito” del uso residencial actual al de espacio libre-zona verde.
4. Calificación de equipamiento público de las parcelas de la piscina municipal y sus instalaciones anejas y adscripción de las mismas al patrimonio municipal de suelo.
5. Mantenimiento de la zona verde de la Cerca del Pernal minorada en las parcelas residenciales a recalificar y compensada por las del “parquecito”¹⁶. Adscripción de la zona verde al patrimonio municipal de suelo.
6. Mantenimiento en la ordenanza de extensión del casco E-2 (ordenanza AH4 *Urbanizaciones* del Avance) de la parcela mínima de 500 m2.

¹⁵ El secretario del ayuntamiento cifra esos derechos, en su carta de 12 de abril de 2005, en 200.000 ó 300.000 euros.

¹⁶ En la carta de 12 de abril de 2005 del secretario del ayuntamiento, éste dice que “Sólo es posible esta **compensación** con las parcelas del llamado parquecito de la Cerca del Pernal; de esta forma podríamos darle salida a **4 ó 6 parcelas**”.

4.3. Suelo no urbanizable

En el epígrafe 3.1.3 de la clasificación del suelo resumimos las dos categorías del suelo no urbanizable que propone el Avance (para la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y para la Ley 6/1998 —estatal— sobre Régimen del Suelo y Valoraciones todo el suelo es susceptible de ser urbanizado excepto el no urbanizable protegido): el suelo no urbanizable de protección especial (SNU-E), que es el suelo directamente protegido por la legislación sectorial, y el suelo no urbanizable de protección preservado (SNUP-P), categoría esta segunda que contiene, precisamente, el residencial diseminado sometido a plan especial de infraestructuras básicas.

4.3.1 **RESIDENCIAL DISEMINADO**: PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SANEAMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Se señala en las páginas 18 ,19 y 20 de la *Memoria de ordenación del Avance*:

“[Sin embargo] el problema mayor no lo representan las actividades económicas, que precisan licencia y permisos para operar. En la práctica, lo que se ha venido produciendo en los últimos treinta años (desde los años setenta) es la ocupación descontrolada de parcelas en suelo rústico (denominación previa a las NNSS 86, actualmente denominado Suelo No Urbanizable de Protección) por viviendas unifamiliares particulares. Esta situación no se ha detenido ni siquiera con el aumento del grado de protección de algunas zonas, logrado mediante modificación de las NNSS 86 (véase Memoria de Información, anexo I, Modificación Puntual 1, por la que se obligaba a la restitución del medio físico en las urbanizaciones de Las Eras y El Sobaco). Así, nos encontramos con una situación de facto muy alejada de la establecida por las NNSS 86 vigentes y que supone un grave impacto ambiental sobre el acuífero, debido a la extracción de agua mediante pozos y a los vertidos incontrolados por parte de los vecinos ocupantes de las viviendas que se encuentran fuera de ordenación.

En esta fase de Avance de Plan General se determina remitir a un Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural la solución a esta situación. **La figura de Plan Especial permitirá dotar a las viviendas existentes con anterioridad a la redacción de las NNSS 86 de una red de abastecimiento de agua y saneamiento que reduzca el impacto de estas construcciones en el medio natural**, contribuyendo a la protección del mismo. El presente Plan General establece las siguientes **condiciones que deberá cumplir el Plan Especial**:

- ✓ Dentro del **Catálogo de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección incluido en el Plan General**, deberán señalarse las que estarán afectadas por el Plan Especial, distinguiendo además:
- ✓ El grado de protección del suelo sobre el que se encuentra cada parcela ocupada por edificación.
- ✓ El régimen de uso de las edificaciones de cada parcela (residencia habitual, segunda residencia, etc.)
- ✓ Las **parcelas que han sido edificadas con posterioridad a 1992**.
- ✓ La delimitación de áreas funcionales de captación de vertidos, así como de abastecimiento de agua por parte del Canal de Isabel II, basándose en el esquema de áreas de desarrollo independiente incluido en el presente Plan General como plano de ordenación o07. El objetivo de esta diferenciación de áreas independientes es **permitir la ejecución del Plan Especial de modo fraccionado y racional, debido a la dificultad que plantea el elevado número de afectados y su diverso grado de agrupación en asociaciones**.
- ✓ La definición de las entidades jurídico-administrativas de carácter privado (asociaciones de afectados o figuras similares) que han de promover el Plan Especial y que incluirán a la totalidad de los afectados por el mismo, así como del sistema de ejecución, que será por cooperación mediante convenio con el CYII. A este respecto, puede tomarse como modelo la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya, y el convenio que dicha asociación tiene firmado con

el Ayuntamiento, que se acompaña como Anexo 4 a la Memoria de Información. El número de estas entidades dependerá de la división final en áreas funcionales, habiendo al menos una entidad por cada área.

- ✓ La definición de dichas entidades, a partir del catálogo mencionado, otorga el derecho a beneficiarse de las infraestructuras que propondrá el Plan Especial pero también obliga a asumir las cargas que para la consecución de ese derecho se deriven.
- ✓ En el convenio o convenios firmados para la ejecución del Plan Especial se especificará que las entidades privadas asumirán el coste total de las nuevas infraestructuras y de las modificaciones que haya que realizar sobre la red existente (en el caso de que esto sea necesario), así como de los costes de las expropiaciones de suelo que pudiera ser necesario realizar.
- ✓ Las redes objeto de este Plan Especial se asentarán sobre suelo de naturaleza pública y libre de servidumbres (en la medida de lo posible). El Canal de Isabel II será el titular de la red y la gestión y mantenimiento correrá de su cuenta, sin perjuicio de lo que se pueda estipular en los convenios que habrán de suscribirse.
- ✓ Los terrenos afectados por el Plan Especial mantendrán en cualquier caso, con posterioridad a la ejecución del mismo, su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección de la categoría que para ellos establezca el presente Plan General (véase los planos o01 y o02 adjuntos). De esta manera, los usos permitidos en estas áreas serán los permitidos para cada clase y categoría de suelo. Esta medida es plenamente coherente con el objetivo del Plan Especial que es la protección del medio natural.
- ✓ De la misma manera, las actuaciones autorizadas y no autorizadas en los terrenos afectados serán las que para cada clase de suelo permita el PORN de la Sierra del Guadarrama y, en su defecto, el planeamiento general. Se tendrá siempre presente que el objetivo del presente Plan Especial es paliar un problema de impacto negativo sobre el medio natural del municipio y no fomentar la consolidación de usos no permitidos.
- ✓ Una vez aprobado el Plan General, el Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural deberá promoverse en un plazo máximo de dos años desde la aprobación del Plan General."

El anexo 4 de la *Memoria de información del Avance* reproduce el ***Convenio para la incorporación al planeamiento como suelo urbano diseminado del término municipal de Gargantilla del Lozoya de las viviendas consideradas como fuera de ordenación por la Normas Subsidiarias vigentes en la zona sur de gargantilla de Lozoya (Madrid)***, suscrito el 4 de junio de 2005 entre la alcaldesa-presidenta y la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya, del que destacamos los exponendos IV y V:

- ✓ IV. La voluntad del ayuntamiento en “instrumentar un **procedimiento** adecuado que permita que las viviendas de la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya ubicadas en Suelo No urbano puedan tener en un futuro los servicios esenciales de abastecimiento de agua potable y saneamiento y sean incluidas en la revisión del planeamiento que próximamente realizará el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya” [...] “Dado el enorme interés del Ayuntamiento en adecuar a derecho las construcciones y el de los propietarios de incorporar con plena conformidad municipal las referidas construcciones al planeamiento, se pretende por ambas partes establecer una concreta y correcta ordenación del conjunto dentro de los términos marcados por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y las Leyes 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, 7/1990 de Protección de

Embalses y Zonas Húmedas de dicha Comunidad Autónoma y demás legislación aplicable al desarrollo urbanístico y protección del entorno de Gargantilla-Pinilla”.

- ✓ V. Que “de acuerdo ambas partes en el logro de los objetivos mencionados, otorgan el presente CONVENIO PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO COMO SUELO URBANO DISEMINADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GARGANTILLA DEL LOZOYA LAS VIVIENDAS CONSIDERADAS COMO FUERA DE ORDENACIÓN POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES EN LA ZONA SUR DE GARGANTILLA DEL LOZOYA, conforme la ordenación contenida en la futura revisión del planeamiento de dicho término municipal”.

Si la parte expositiva muestra la clara voluntad de acuerdo y compromiso entre el Ayuntamiento y la Asociación de Beneficiarios, **la cláusula tercera** compromete al Ayuntamiento de Gargantilla-Pinilla a “**incluir dichas viviendas** en la revisión del planeamiento (...) **como suelo urbano diseminado, en la fase de Avance**”. Asimismo, **la cláusula cuarta** compromete al municipio a “**informar favorablemente y tramitar ante la Comunidad de Madrid las calificaciones urbanísticas o proyecto de actuación especial** que le sean presentados a los efectos de concesión de licencia de obras **para la realización de las infraestructuras necesarias que garanticen el suministro y evacuación de aguas para las referidas viviendas, independientemente de su clasificación urbanística**, siempre que se encuentren en una situación de fuera de ordenación conforme lo expuesto anteriormente”.

Ahora bien, entre la firma del convenio de junio de 2005 y la aprobación en el Pleno de 19 de octubre de 2006 del Avance, se produjo una reunión entre la Asociación de Beneficiarios, el equipo redactor del Avance y el Director General de Urbanismo y Planificación Regional de la que resultó lo que ahora señala la pág. 18 de la Memoria de información: “En esta fase de Avance de Plan General se determina remitir a un Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural la solución a esta situación. La figura de Plan Especial permitirá dotar a las viviendas existentes con anterioridad a la redacción de las NNSS 86 de una red de abastecimiento de agua y saneamiento que reduzca el impacto de estas construcciones en el medio natural, contribuyendo a la protección del mismo. El presente Plan General establece las (...) condiciones que deberá cumplir el Plan Especial...”

Parece oportuno que entre las Memorias del Avance y el convenio exista la menor contradicción posible, sobre todo en cuanto a la clasificación del suelo sobre el que se asienta el residencial diseminado¹⁷. Tal vez una Adenda al convenio de 4 de junio de 2005 lo resolviera en la fase de aprobación inicial de la revisión del planeamiento.

El **sistema de gestión** del Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural que se propone es el de **cooperación**, esto es —muy sintéticamente—, la Administración —el ayuntamiento— ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los propietarios. En este sistema (artículos 191, 192 y 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto) los propietarios pueden constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización; asociaciones que se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración y una de cuyas funciones será colaborar con la

¹⁷ El “**suelo urbano diseminado, en la fase de Avance**” del convenio de junio de 2005, ya no lo es en la Memoria de ordenación del Avance de octubre de 2006, que manifiesta como condición décima: “Los terrenos afectados por el Plan Especial **mantendrán en cualquier caso**, con posterioridad a la ejecución del mismo, **su clasificación como Suelo No Urbanizable de Protección**”. A esta contradicción nos referimos.

Administración para el cobro de las cuotas de urbanización, gestionar la concesión de beneficios fiscales o promover con la Administración actuante empresas mixtas para la ejecución de las obras de urbanización del polígono o unidad de actuación.

Si la asociación administrativa, la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya, en el caso que nos ocupa, está habilitada para gestionar la concesión de beneficios fiscales, proponemos que también lo esté para solicitar, pongamos como ejemplo, fondos PRISMA y otras inversiones regionales o estatales o europeas para contribuir a la ejecución del Plan Especial.

4.3.1.1. SUGERENCIAS DE LOS AFECTADOS Y AFECTADAS DE LA ZONA SUR (RESIDENCIAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE) AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GARGANTILLA-PINILLA

Nuestra posición también aquí es la expresada en las **268 sugerencias individuales** de otros tantos propietarios de parcelas, mayoritariamente vinculados a la **Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya**.

Reproducimos tanto el listado de propietarios que han presentado sugerencias en demanda del plan especial de infraestructuras básicas de saneamiento y suministro de agua para la protección del medio natural como los textos de dichas sugerencias.

Federico Aranda Magro	Beatriz Aranda Cardona	Inmaculada Aranda Cardona
Julio Heras Coloma	Ana Maria González Hornado	Julio Heras González
Ana Maria Heras González	David Heras González	Mª Encarnación García Bruna
Pilar García Bruna	Rosa Mª Villanueva Cazorla	Juan Barquero García
Mª Jesús Pérez Contín	Fidela Contín Casamayor	Carmen Teresa Pérez Contín
José Luis Puerta Fernández	Ignacio Domínguez Esteban	Ernesto Arina Serrano
Mª Agustina Sánchez del Águila	Maria Arina Sánchez	Miguel Marciel Pérez
Custodia Baeza Vera	Leonor Marciel Baeza	Celia Marciel Baeza
Ricardo Marciel Baeza	Miguel García Bruna	Ana Maria Iglesias Gamó
Jesús Miguel García Iglesias	Mª del Pilar García Iglesias	José Carlos Gutiérrez González
Fernando Martínez Fumado	Alejandro Martínez Bermejo	José Luis Salobral González
Mª Soledad Peña Morales	Sandra Salobral Peña	Daniel Camero Moreno
Roberto García-Serrano Martínez	Pilar Mariño Sillero	F. Javier García Serrano Martínez
Manuela Martínez Fernández	Félix López Martínez	Montserrat Martínez Mestre
Víctor Manuel Borrallo Fernández	Maria José Palomo Escamilla	Diego Abejón Borrallo
Mª Isabel Borrallo Fernández	Mª Isabel Fernández Dónate	Antonio Borrallo Forte
Olga Bocigas Solar	Arturo Bocigas Carralero	Mª Ángeles Solar Solar
José Almazán Rivas	Pilar Méndez del Rincón	Jorge Almazán Méndez
Carolina Almazán Méndez	Miguel Almazán Méndez	Eugenio Arranz Olivares
Purificación Alonso Gutiérrez	Javier Arranz Alonso	Sergio Arranz Alonso
Sergio Arranz Alonso	Verónica Saura Canon	Manuela Barba Álvarez
Rubén Álvarez Barba	Manuela Álvarez Peña	Antonio García Sánchez
José Luis Esteban Grande	Yolanda García Salido	Daniel Esteban García
Fernando Esteban García	Gonzalo Esteban García	Mª Teresa García Oller
Maria José Florez Benito	Enrique Baquedano Pérez	Manuel Puente Vega
Felicidad Canereo Gallego	Mª Francisca Carnereo Gallego	M. Alejandro Carnereo Gallego
José Félix Puente Vega	José Luis Carnereo Gallego	Maria Gallego Tinajo
Felipe Martín Martín	Soledad Carretero Martín	Miriam Martín Carretero

Oscar Martín Carretero
Pilar García Bruna
David Carvajal García
Carmen Herrero Rodríguez
Félix Alcorlo Calvo
Mercedes Hernández Aldea
David Giménez Martínez
Amelia Barbero González
José Antonio Montañés García
Belén Sancho Lecea
M^a Soledad García Bruna
José Fernando Bueno García
M^a Isabel Redondo Baeza
Josefa Verde Paredes
Ángel Sánchez Trígero
Esteban Espinosa León
M^a Belén Matesaz Sanz
Miguel Ángel Díez de la Sierra
Carlos de Luna Bejar
Ana Maria Calvo Sánchez
Alfonso Utrilla Carrero
Javier Chicharro Notario
José Carlos Saco Mollejo
Sofía Camacho Barrios
José Antonio Guisado Camacho
Enrique Sanz Sanguino
Rosalía Jara Chávez
Miguel Lara Rodríguez
Juan Carlos López Castillo
Concepción García Pino
Jesús Muñoz Gómez
Jesús Muñoz Puente
David Cortijo León
Alberto Cortijo León
M^a del Mar Vicente Martín
Eduardo Baltes de las Heras
Eduardo Belaustegui Baltes
M^a del Mar Delgado Sánchez
Cesar Martín Domínguez
Cristina Martín Domínguez
Yolanda Pérez Martín
José Maria Santos Lorenzo
Elena Izarzugaza Perón
Ángel Moya Lillo
Jonathan Álvaro Jiménez
Ángel Luis Moya Jiménez
Rubén Gabaldón Ruendo
Fernando Hevia Sierra
Maria Carmen Sierra
Jesús A. Cortijo Hernández
M^a Gloria Vicente Sánchez
David López Rodríguez
Alejandro Sierra Arcediano
Roberto Domínguez Cano
Marta Domínguez Sen
M^a Dolores Fernández de Mera

Conrado Larrumbe Diego
M^a Eugenia García Bruna
Antonio Carvajal Garisa
Ángel Luis Pastor Alcorlo
Julia Alcorlo Calvo
Gines Giménez Martínez
Roberto Giménez Martínez
José Montañés González
Raquel Montañés García
Nicanor Bueno Aguilar
M^a Soledad Bueno García
Antonia Pascual Velásquez
Juan Carlos Gallego Méndez
Alberto Izquierdo Verde
Esteban Espinosa González
M^a del Carmen Espinosa León
Bruno Díez Gil
Concepción Pereda Martín
Pedro Calvo Nieto
Esteban Utrilla Velasco
Esperanza Calvo Toribio
Carlos Chicharro Gil
Sonia Martín
M^a Ángeles Guisado Camacho
Sofía Maria Guisado Camacho
Luis Feito Pérez
Eduardo López de las Heras
Ángel Eduardo López Castillo
Francisco Castillo Terceño
Concepción Real García
Amelia Puente Regalado
José González Sánchez
Ángel Cortijo León
Maria León Cortijo
Carmen Vicente Martín
Marta Belaustegui Baltes
Castor García Villoría
Adela Martín Martín
Carlos Martín Domínguez
Sergio Pérez Martín
Manuela Martín Vicente
Jesús Ramón Izarzugaza Uriarte
Alienor Izarzugaza Perón
Encarnación Giménez Expósito
Beatriz Álvaro Jiménez
Gema Moya Jiménez
Juan Francisco Barceló Morcillo
Iciar Santa Isabel del Amo
Jesús Cortijo Moya
Luis Miguel Cortijo Hernández
Cesar Lara Vicente
Marciana Sánchez Méndez
Felisa Berrón López
M^a Ángeles Domínguez Méndez
Rafael Miró Alonso
Alberto Martín Mayor

Javier Martínez Jiménez
Francisca García Bruna
Lorenzo Barquero Sarasa
José Pastor Nuño
Félix Alcorlo Calvo
M^a Carmen Martínez Hernández
M^a del Carmen Urra Martínez
M^a Paz García Díaz
M^a del Transito Alonso Alonso
Enrique Bueno Aguilar
Francisca Bueno García
Ignacio García Bueno
Castor Izquierdo Lamas
Yolanda Izquierdo Verde
M^a Luisa León Chamorro
José Antonio España Carmona
M^a Ángeles de Sierra Villacorta
M^a Ángeles Díaz De la Sierra
Ana Maria Sánchez Sánchez
Carmen Carrero Calvo
Carlos Chicharro Notario
Teodora Notario Heras
M^a del Carmen Mollejo Mollejo
Alfredo Julián Guisado Camacho
Pilar Montón de la Cuesta
Leoncio Jara Chávez
Laura Rosa Castillo Velásquez
Ana Maria López Castillo
Isabel Rech Recio
Yolanda Real García
Amelia Muñoz Puente
Ángel Cortijo Moya
Valentín Cortijo León
Santiago Vicente Ruiz
Eduardo Belaustegui Fernández
Susana Belaustegui Baltes
Jesús García Salgado
Máximo Martín Martín
Alicia Martín Domínguez
Ana Isabel Pérez
José Luis Guerra García
Mauricette Perón Duno
Yann Izarzugaza Perón
Rosa Jiménez Expósito
Julián Álvaro Doñoro
M^a del Mar Díaz Fernández
Oscar José González de Torre
Eduardo Hevia Vázquez
Dolores Hernández de la Fuente
Julián Lara González
Yoana Lara Vicente
Gustavo Sierra Berrón
Rocío Carmona Barrero
Roberto Domínguez Sen
Manuel Martín Calderón
Jaime Martín Mayor

Alberto Juan y Seva San Martín
Alfredo García Díaz
Ángel Iglesias Rodríguez
Javier Iglesias Gallardo

Cristina Ramos Romero
Miguel Ángel Sanz Delgado
M^a del Carmen Gallardo Sánchez
Fernando Martínez Bermejo

Julia San Martín Saldaña
Maria Jesús Coteron López
Alberto Iglesias Gallardo

Texto común de las sugerencias de los propietarios de los polígonos 5, 6 y 7

PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE LOS POLÍGONOS 5, 6 Y 7

EXPONEN:

Que en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1986) la parcela de referencia se halla adscrita al uso de: suelo no urbanizable común / suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico/ suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ganadero/ suelo de urbanización ilegal catalogada en suelo no urbanizable

Que hallándose en fase de avance la revisión del planeamiento general de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago y en tanto que afectado/a por sus determinaciones presento al mismo las siguientes

SUGERENCIAS

Que la vivienda ubicada en la finca nº..... del polígono sea incluida en el Catalogo de Viviendas Consolidadas que se elabore para la realización del Plan Especial de Infraestructuras que se redacte para dotar de las servicios esenciales de Abastecimiento de agua potable y Saneamiento, siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General del Medio Natural, dotación a que, de modo genérico, se refiere el PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE GUADARRAMA, para los usos residenciales consolidados actuales en las zonas no urbanizables de la zona de transición.

Todo lo cual someto a la consideración del Ayuntamiento Pleno, en Gargantilla del Lozoya

4.3.2. MODIFICACIÓN DEL PERÍMETRO DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE RIOSEQUILLO

El Pleno del ayuntamiento, en su sesión extraordinaria de 11.05.2006, aprobó solicitar de la consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid que proceda a la revisión del Decreto de Protección del Embalse de Riosequillo (Decreto 120/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo) para:

1. Modificar la línea perimetral del embalse en Pinilla de Buitrago para que el pueblo pueda crecer urbanísticamente en esa zona.
2. Permitir la construcción de una residencia de ancianos o centro de día en la parcela que el ayuntamiento adquirirá para ese fin; parcela inedificable en la actualidad al está incluida en la zona de protección del embalse.
3. Dar a la urbanización El Tomillar el mismo tratamiento que a otras urbanizaciones similares de otros municipios del entorno del embalse.

Ya en agosto de 2002, el entonces alcalde remitía al consejero de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid su enérgica protesta porque el Decreto 120/2002 por el que se aprueba la revisión del Plan de Ordenación del Embalse de Riosequillo discriminaba —en opinión de los vecinos de El Tomillar y El Sobaco— “ a los residentes de la zona del río Lozoya en función de la orilla en que estén o, mejor dicho, del municipio al que pertenezcan”, pues mientras en El Sobaco y El Tomillar de Gargantilla el decreto califica el suelo como “zona de conservación del uso ganadero-forestal”, en las urbanizaciones de allende el río permite la ordenación urbanística, pese a que las de una y otra margen (las de Gargantilla y las de Garganta de los Montes) fueron calificadas por la Ley de Urbanizaciones Ilegales de 1986 como tales y adscritas a la restauración del medio físico¹⁸.

Si el residencial diseminado de El Tomillar y El Sobaco está afectado por el Decreto de revisión del embalse, Pinilla de Buitrago —en palabras del alcalde— “estaba íntegramente afectada por el decreto de protección, de tal forma que hacía imposible un aumento de la capacidad urbana del pueblo, y además en la zona donde más fácilmente podía desarrollarse...”

4.4 Suelo urbanizable

Sobre la clase de suelo urbanizable se dice en la pág 20 de la Memoria de ordenación:

“Esta clase de suelo se define por la necesidad de establecer nuevas áreas de crecimiento en las zonas más cercanas a los cascos existentes sobre las que las limitaciones debidas al valor ambiental y

¹⁸ “No alcanzo a comprender —escribe el alcalde en su carta al consejero de Medio Ambiente de 24 de agosto de 2002— qué diferencias existen entre una zona y otra del río, entre las urbanizaciones que casi entran en el cauce del río en Garganta de los Montes, y a las que se premia con su legalización, y las ubicadas en este municipio...”. “Conozco —dice— por el Ayuntamiento de Garganta de los Montes que antes de firmar el convenio con el Canal de Isabel II para el abastecimiento de agua, se abasteció de agua a esas viviendas, mientras que en Gargantilla del Lozoya, de forma más prudente, y pese a las reiteradas quejas de los vecinos residentes, esto, en cumplimiento de la Ley, no se hizo. Ahora comprobamos cómo no sólo se consolidan estas actuaciones, sino que , además, en algo parecido a un premio se las legaliza en un alarde de dar por válida la política de hechos consumados”.

paisajístico del suelo sean menores. El PG diferencia, conforme al art. 15 de la LSCM 9/2001 dos categorías:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado (SUBS)**, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano. Dentro de este se distingue entre el SUBS con ordenación pormenorizada (SUBS-OP) frente al SUBS sin ordenación pormenorizada, dependiendo exclusivamente del contenido de desarrollo de las determinaciones estructurantes para esta clase de suelo y cuando alcanzan estas el grado de precisión para legitimar los actos concretos de ejecución material.
- No se adscribe ningún suelo a la categoría de **Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUBNS)**, por contar el resto del término municipal con protecciones sectoriales y derivadas de la legislación, así como por no resultar necesario en la situación actual, según se deduce del diagnóstico realizado.

En Gargantilla, los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se sitúan en forma de corona. alrededor del núcleo consolidado, apoyados sobre las vías de conexión M- 634 y M-635. Uno de estos sectores (S-03 Las Eras) coincide parcialmente con la urbanización ilegal del mismo nombre, cuya situación se pretende normalizar, entendiéndose que por su grado de consolidación y cercanía al núcleo de Gargantilla resulta más beneficioso para el municipio incorporarla que mantenerla en situación irregular."

"Sin embargo –asegura la pág. 198 del *Estudio de Incidencia Ambiental (EIA)*— el Avance del Plan General de ordenación Urbana del Municipio de Gargantilla de Lozoya prevé dos zonas de suelo urbanizable, localizadas en torno a los núcleos urbanos, que inciden negativamente sobre los valores ambientales detectados." "Parte de la expansión prevista como nuevo suelo urbanizable –sigue el EIA en su pág. 225— se produce en terrenos que conservan un notable valor ambiental."

Como vimos, el Avance delimita 8 sectores de suelo urbanizable sectorizado, cuatro en Gargantilla (entre otros el S03 Las Eras, al que nos referiremos brevemente en el epígrafe 4.4.2) y cuatro en Pinilla.

AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE GARGANTILLA-PINILLA DE OCTUBRE DE 2006 . SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sectores (SU sectorizado)	Superficie m2	Parcela mínima m2	Índice edificabilidad neta m2/m2	Edificabilidad máxima	Nº viviendas	Viviendas con protección pública (VPP) menores de 110 m2 construidos (<110 m2c)	VPP > 100 m2c	Nº de viviendas protegidas de acuerdo al art. 38. 2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM
Gargantilla								
S01 Prado Bartolos	47.675	200	0,33	11,088	74	30	7	7+ 33 = 40
S02 Largas	15.843	400	0,33	3.696	28	10	4	3 + 13 = 16
S03 Las Eras	82.890	100	0,33	20.988	148	50	24	15 + 67= 98
S04 Caramisa	40.495	400	0,33	9.537	65	20	12	6+ 29 = 35
Total SUS Gargantilla	186.903			45.309	315	110	47	189 (32 unidades más que las indicadas)

Pinilla										
S05	Zarzillos	19.211	400	0,33	4.488	34	12	5	3+15=18	
S06	Pinilla	33.885	400	0,33	7.920	60	20	10	6+27=33	
Oeste										
S07	Rodeo	17.187	200	0,33	3.960	30	10	5	3+13=16	
Sopinillo										
S08	Prado	19.613	existente	0,33	1.800	6	0	0	0,6+3=4	
Gamonal										
Total	SUS	89.896			18.168	130	42	20	71 (9 unidades más que las indicadas)	
Pinilla										
Total suelo urbanizable sectorizado										
		276.799			63.477	445	152	67	260 (41 unidades más que las indicadas)	

Las cesiones para redes públicas se limitan a cumplir —algo por encima— los estándares fijados por la Ley 9/2001 del Suelo:

<u>CESIONES</u>	<u>Superficie prevista por el Avance</u>	<u>Estándares Ley 9/2001 del Suelo</u>	<u>% cumplimiento del estándar</u>
Redes locales	19.210 m2s	19.043 m2s	101 %
	9.305 m2s espacios libres arbolados		
	9.305 m2s resto (equipamientos y servicios públicos)		
Redes generales	46.070 m2s	44.433 m2s	104%
Red de infraestructuras	13.180 comunicaciones		
Red de equipamientos y zonas verdes	13.180 m2s zonas verdes y espacios libres		
	9.855 m2s equipamientos sociales		
	9.855 m2s servicios urbanos		
Redes supramunicipales	13.230 m2s	12.695	104 %
Viviendas de integración social (VIS)	5.400 m2s		
Resto de redes	7.830 m2s		
TOTAL CESIONES PARA REDES	78.510 m2s	76.172 m2s	103%

4.4.1. CRECIMIENTO DE PINILLA

En Pinilla “el arroyo establece un límite difícil de franquear al norte del núcleo, por lo que los nuevos crecimientos se plantean en los bordes este y oeste del casco. Al este, el sector S-07 Rodeo del Sopinillo, establece una franja que dota de un viario de conexión con el casco a esta zona carente de él pese a situarse muy próxima al centro del pueblo –como ya se ha dicho, la viabilidad de este sector depende del cambio en la delimitación del área de protección del embalse de Riosequillo—. Al oeste, sobre el paraje conocido como Prados Zarcillos, los sectores S-05 y S-06 plantean un área residencial al otro lado de la carretera M-635 para cubrir las necesidades de desarrollo del municipio” (*Memoria de ordenación del Avance*, pág. 20)

“En Pinilla de Buitrago –dice en su pág 8 el *Estudio de incidencia ambiental del Avance*—se producen dos incorporaciones directas como Suelo Urbano, para un futuro uso dotacional que el municipio demanda con cierta urgencia: una residencia de ancianos y/o centro de día para personas mayores. En el caso de Pinilla se produce también una reducción de Suelo Urbanizable al sureste del núcleo. Se trata de algunas parcelas que pese a su condición de urbanas no se han desarrollado en este tiempo, por lo que se estima más conveniente su inclusión en el sector S-07 Rodeo del Sopinillo. Al oeste de Pinilla de Buitrago, sobre el paraje conocido como Prados Zarcillos, los sectores S-05 y S-06 plantean un área residencial al otro lado de la carretera M-635.”

El crecimiento, efectivamente, se propone “al otro lado de la carretera” (sectores S06 y S05, con 60 y 34 viviendas respectivamente) donde los prados deberían ser merecedores de protección¹⁹, máxime cuando la reclasificación incidirá, sin ninguna duda, sobre los próximos *bocages* (“zonas cercanas al núcleo urbano y al río Lozoya, con un conjunto bien conservado de vegetación-mosaico con alternancia de arbolado, fresnos, setos arbustivos, lindes, pastizales de siega o diente, e incluso antiguas huertas o cultivos—a menudo con árboles frutales—. Presenta gran interés por ser un paisaje tradicional residual de gran interés paisajístico, ecológico, etnográfico y son además de gran valor para la fauna. Gran parte han sido destruidas por la construcción de casas y urbanizaciones. A estas unidades de paisaje las hemos llamado *bocage*, vocablo francés que se usa corrientemente para designar a estos enclaves en malla o mosaico, paisajes de interés a proteger, porque se encuentran en desaparición en la Comunidad de Madrid” *Estudio de Incidencia Ambiental*, pág. 91).

El crecimiento de Pinilla parece más lógico que se produjera hacia el pantano, en las unidades de ejecución pendientes de desarrollar de las Normas Subsidiarias de 1986, y tal como han expresado en sus sugerencias vecinos de Pinilla.

4.4.2. LAS ERAS

En la carta del alcalde de Gargantilla-Pinilla remitida en agosto de 2002 al consejero de Medio Ambiente, aquel auguraba: “...puesto que estamos en proceso de revisión del planeamiento municipal, no hemos de preocuparnos, porque si bien, y de momento, estas dos urbanizaciones [El Tomillar y El Sobaco] no podrán consolidarse en la legalidad, espero que no tarden demasiados años en hacerlo, pero sí pediremos que otras zonas, como Las Eras, Las Minas y la prolongación de la Cerca del Pernal sean consideradas urbanas y se nos trate con la misma bondad que al municipio mejor considerado”.

¹⁹ En sugerencias de vecinos de Pinilla se señala que “uno de los prados objeto de recalificación pertenece a un miembro del gobierno municipal”.

Y es que, la primera modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1986 en los ámbitos de actuación ilegal Las Eras y El Sobaco (BOCM de 20 de enero de 1989) proponía: "Modificar la clasificación del suelo sobre el que se sitúan ambas actuaciones, de Suelo No Urbanizable a Suelo No urbanizable Especialmente Protegido de Interés Agropecuario y Ganadero, respectivamente". Y proponía, además, "la restauración del medio físico (y en el caso de El Sobaco, del orden jurídico) y la adopción de las medidas de disciplina que en su momento decida la Consejería de Política Territorial".

Pero, como nos dice la *Memoria de información del Avance*, ni se ha llevado a cabo la restauración del medio físico ni del orden jurídico en esas áreas –no ha habido demolición de edificaciones—, aunque tampoco se han producido nuevos crecimientos. Entretanto los vecinos de El Sobaco, junto con otros en parecida situación, se han asociado para tratar de acometer en común la instalación de saneamiento y el abastecimiento de agua.

El Avance clasifica Las Eras como suelo urbanizable (Sector 03 *Las Eras*), sector que "coincide parcialmente con la urbanización ilegal del mismo nombre, cuya situación se pretende normalizar, entendiéndose que por su grado de consolidación y cercanía al núcleo de Gargantilla resulta más beneficioso para el municipio incorporarla que mantenerla en situación irregular (pág. 20 de la *Memoria de ordenación del Avance*). "Dicho sector –señala el *Estudio de Impacto Ambiental* del Avance en su pág. 216— se asienta sobre un conjunto bien conservado de vegetación-mosaico con alternancia de arbolado, frenos, setos arbustivos, lindes, pastizales de siega o diente, e incluso antiguas huertas o cultivos (a menudo con árboles frutales). Estos terrenos presentan gran interés, por ser un paisaje tradicional residual de alto interés paisajístico, ecológico, etnográfico y son además de gran valor para la fauna."

En Las Eras, al reducir la parcela mínima a 100 m², se permite la construcción de un nº máximo de 148 viviendas (sobre una superficie del sector de 82.890 m², una edificabilidad total de 20.988 m²), de las cuales sólo 14 se califican como viviendas protegidas²⁰, y ello precisamente en una zona que, como acabamos de ver, se distingue por su alto interés paisajístico y , por ello, merecedora de protección para el propio Estudio de Impacto Ambiental del Avance.

Las Eras se remite para su desarrollo a Plan Parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

5. REDES PÚBLICAS

5.1 Redes públicas existentes

Nos informa el Estudio de Incidencia Ambiental del Avance (páginas 26 a 28) de los equipamientos existentes en Gargantilla-Pinilla.

Red de zonas verdes y espacios libres

Gargantilla de Lozoya cuenta con pocos espacios libres y zonas verdes en suelo urbano. A continuación se enumeran dichas zonas:

²⁰ Las viviendas protegidas en Las Eras deben ser , de acuerdo al art. 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo, como mínimo, 15 en el 10 % del suelo de libre determinación por el Ayuntamiento, más 66 en el 90% restante, de lo que resultan unas 76 viviendas.

- Plaza Carlos Ruiz, centro de la vida social del pueblo, actualmente atravesada por la principal vía de tráfico, lo que le hace perder su potencial como espacio libre. Superficie (descontando viario principal): 1.500 m²
- Juegos infantiles y fuente en la c/Eras esquina c/Pozas Arriba, pequeño espacio arbolado y con bancos, cercano al arroyo y al potro de herrar. Superficie: 120 m²
- Espacio libre junto a la antigua fragua, por donde pasa el arroyo; se trata de un lugar muy pintoresco. Superficie: 775 m²
- Espacio libre a la salida de la M-635 hacia Pinilla de Buitrago; espacio residual situado en una hondonada, que cuenta con una fuente. Superficie: 500 m²

En la urbanización Cerca del Pernal (**La Dehesa**) se encuentra una extensa zona verde en la que sobreviven los fresnos originales, componiendo un agradable parque de carácter rural. Superficie: 2.500 + 22.300 m²

Pinilla de Buitrago, pese a ser de menor tamaño, cuenta con espacios libres de mayor entidad; los tres enumerados en primer lugar se concatenan y crean en el centro del núcleo un lugar para el encuentro social:

- Plaza de la Constitución, situada detrás de la iglesia; en ella se encuentra el popular frontón y se han instalado juegos infantiles. Superficie: 975 m²
- Plaza de la Fuente, situada frente a la entrada de la iglesia y dominada por la fuente que le da nombre. Superficie: 1.100 m²
- Plaza de la Taberna. Superficie: 270 m²
- Plazuela en la C/Buitrago, con ajardinamiento y una fuente ornamental (sin agua). Superficie: 80 m²
- Espacio libre ocupado por afloramientos rocosos frente a las cortes y junto al arroyo. Superficie: 452 m²
- Plazuela-mirador junto al puente que cruza el arroyo, al norte del casco. Superficie: 166 m²
- Además pueden considerarse espacios libres los destinados a la parada del autobús y contenedores.

Red de equipamientos sociales

Las dotaciones públicas pertenecientes a la red de equipamientos sociales se concentran en las áreas centrales de los núcleos.

Bienestar social

- Centros de Servicios Sociales, tanto en Gargantilla como en Pinilla, que dependen de la Mancomunidad de Servicios de la Sierra Norte.

Pese al claro envejecimiento de la población, no existe en el municipio ninguna dotación destinada a prestar servicios a los vecinos ancianos, como podría ser una residencia de la tercera edad, un centro de día o un club de mayores.

Cultural

Los dos núcleos urbanos del municipio poseen una Casa de la Cultura:

- La Casa de la Cultura de Gargantilla del Lozoya, se utiliza para todo tipo de actividades culturales y también como Casa de Juventud. Tiene un aforo de 30 personas (91 m²).
- En el mismo edificio se encuentra la Sala de Lectura de Gargantilla, que por su pequeño tamaño y reducido aforo (10 personas, 20 m²) no puede denominarse biblioteca. Se utiliza para jornadas de iniciación a la lectura y tiene pocos volúmenes. El Aula de Adultos de Gargantilla del Lozoya también se localiza en este edificio.
- Centro de Acceso Público a Internet (CAPI)
- Casa de Cultura de Pinilla de Buitrago, se utiliza igualmente para todo tipo de actos culturales. Tiene un aforo de 40 personas (60 m²).
- Sede de la Asociación Cultural 'La Galia' de Pinilla de Buitrago, en las antiguas escuelas.

Sanitario

- Consultorio local de Gargantilla de Lozoya.
- Consultorio local de Pinilla de Buitrago.

Deportivo

- Área recreativa municipal: cuenta con dos piscinas (una de adultos y una infantil) y una pista polideportiva descubierta (tenis, fútbol-sala y baloncesto).
- Campo de fútbol y vestuarios, con una superficie de 5.400 m².

Administrativo

- Ayuntamiento: las oficinas de la Casa Consistorial se encuentran dentro del casco urbano, en la c/Carretas
- Cementerio.

5.2 Redes públicas propuestas

En cumplimiento de los estándares fijados por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para las **redes públicas locales** (30 m² superficie por cada 100 m² construidos: 15 m²s para zonas verdes y espacios libre y 15 m²s para la red de equipamientos y servicios públicos), las **redes generales** (70 m²s por cada 100 m²c: 20 m²s para la red de infraestructuras, 20 m²s para la red de zonas verdes y espacios libres y 30 m²s para la red de equipamientos y servicios públicos) y las **redes supramunicipales** (20 m²s por cada 100 m²c: 13,3 m²s para zonas verdes y espacios libres y 6,7 m²s para viviendas de integración social), el Avance determina las siguientes cesiones:

Cesiones para REDES LOCALES	9.305 m ² s para espacios libres arbolados 9.305 para equipamientos y servicios públicos
Cesiones para REDES GENERALES	13.180 m ² s para la red de infraestructuras (comunicaciones) 13.180 m ² s zonas verdes y espacios libres 9.855 m ² s equipamientos sociales 9.855 m ² s servicios urbanos
Cesiones para REDES SUPRAMUNICIPALES	5.400 m ² s viviendas de integración social (VIS) 7.830 m ² s resto de redes

Total: **78.510 m² de superficie** para redes locales (19.210 m²s), redes generales (46.070 m²s) y redes supramunicipales (13.230 m²s)

Por todo lo anteriormente expuesto,

SOLICITA :

1. EN EL SUELO URBANO DE LA DEHESA (ORDENANZA AH4 URBANIZACIONES)

1.1. **ZONA VERDE.** En relación con el espacio libre-zona verde de La Dehesa (urbanísticamente Cercal del Pernal), que se consideren las decenas de sugerencias individuales de otros tantos propietarios de parcelas, mayoritariamente vinculados a la Asociación de Vecinos del B° de la Dehesa:

- Recalificación al **uso residencial** de las parcelas (edificadas y sin edificar) que las vigentes Normas Subsidiarias de 1986 adscriben en la Cerca del Pernal a espacio libre-zona verde, excepto de aquellas cuyos derechos urbanísticos fueron reconocidos por acuerdo plenario de 5 de octubre de 2004²¹.
- Compensación de los derechos urbanísticos de las parcelas reconocidos por acuerdo plenario de 5 de octubre de 2004 en las cesiones obligatorias en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable²².
- Recalificación de las parcelas que conforman el llamado “parquecito” del uso residencial actual al de espacio libre-zona verde.
- Calificación de equipamiento público de las parcelas de la piscina municipal y sus instalaciones anejas y adscripción de las mismas al patrimonio municipal de suelo.
- Mantenimiento de la zona verde de la Cerca del Pernal minorada en las parcelas residenciales a recalificar y compensada por las del “parquecito”. Adscripción de la zona verde al patrimonio municipal de suelo.
- Mantenimiento en la ordenanza de extensión del casco E-2 (ordenanza AH4 *Urbanizaciones* para el Avance) de la parcela mínima de 500 m2.

1.2. Inclusión de la **parcela edificada** de la calle **Circular nº 1 en el uso residencial** de La Dehesa (ordenanza AH4). Corrección, entonces, de las tramas de los correspondientes planos del Avance.

Corrección, igualmente, de la trama de los planos 3 a y 6 a, y calificación de la parcela de la calle Abeto (ref. 1098.68) como zona verde.

1.3. Adscripción al patrimonio municipal de suelo –y a su correspondiente Registro— de las superficies de cesión correspondientes al espacio libre-zona verde (corregidas las parcelas de uso residencial fuera de ordenación), el equipamiento público (la piscina municipal y anejos), el local comercial municipal y la red viaria del barrio de La Dehesa.

Incoación por el Ayuntamiento de Gargantilla-Pinilla del correspondiente procedimiento judicial que declare la obligación de la empresa promotora Riosequillo SL de urbanizar La Dehesa o sufragar los costes de urbanización de la misma.

²¹ En el epígrafe 4.2.1.1. de estas sugerencias se relacionan las parcelas edificadas y sin edificar fuera de ordenación a las que nos referimos.

²² El secretario del ayuntamiento cifra esos derechos, en su carta de 12 de abril de 2005, en 200.000 ó 300.000 euros.

Prosecución de la demanda del Ayuntamiento de Gargantilla-Pinilla para adquirir por prescripción las dos parcelas donde desde hace una década se ubica la piscina municipal.

1.4. En la siguiente fase de la revisión, en la aprobación inicial y en las Normas Urbanísticas, introducción –en la nueva ordenanza AH4 *Urbanizaciones* de La Dehesa— de mayores incompatibilidades de uso con el residencial:

- a) Mantenimiento de la incompatibilidad del uso residencial de La Dehesa con el uso industrial en las categorías 1º y 2ª de las vigentes NNSS 86 (Art. 4.2.4 de las Normas Urbanísticas de 1986 Uso industrial categoría 1ª: pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja. Uso industrial categoría 2ª: pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicio, admisibles con contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos, que deben cumplir las condiciones establecidas en el art. 4.2.4 en relación con las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas; las ordenanzas de seguridad e higiene; los residuos; las aguas residuales; el almacenamiento...); incompatibilidad revisada por el Pleno de 13 de octubre de 2005 (aprobación inicial en el citado Pleno y publicación en el BOCM de 26 de octubre de 2005).
- b) Establecimiento de la incompatibilidad con el uso 9 de las vigentes NNSS 86, el de reunión y espectáculo (uso terciario hostelero y uso terciario de ocio-recreativo).
- c) Establecimiento de la incompatibilidad con el actual uso 3 agropecuario en la categoría de instalaciones ganaderas aun con reducido número de cabezas.

1.5. Inventario de arbolado de La Dehesa

La reciente Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, obliga en su artículo 5 a las entidades locales a contar con un inventario completo de su arbolado urbano en el plazo de un año, prohíbe la tala (art. 2) y también obliga a los propietarios de arbolado urbano de cualquier categoría a su mantenimiento, conservación y mejora (art. 4).

- a) **Fresno de Gargantilla** de 4,10 m de cuerda y 6 m de altura (hueco, en mal estado de conservación y descuidado). Este **fresno** centenario, que se encuentra en el solar del nº 2 de la calle Chopo, **al estar incluido en la categoría B) especies Sensibles a la alteración de su hábitat del Catálogo regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestres, debe ser inventariado** por el Ayuntamiento de manera individual **para ser catalogado como Árbol Singular** (Decreto 18/1992).
- b) Inventario de los **arces de talla grande** de La Dehesa.
- c) Inventario completo del resto del arbolado.

2. EN EL RESIDENCIAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PRESERVADO (SNUP-P): PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SANEAMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL e inclusión de las viviendas afectadas en el Catálogo de edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección, considerando las 268 sugerencias individuales de otros tantos propietarios de parcelas de los polígonos 5, 6 y 7, mayoritariamente vinculados a la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla del Lozoya.

Que la vivienda ubicada en la finca nº..... del polígono sea incluida en el Catálogo de Viviendas Consolidadas que se elabore para la realización del Plan Especial de Infraestructuras que se redacte para dotar de los servicios esenciales de Abastecimiento de agua potable y Saneamiento, siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General del Medio Natural, dotación a que, de modo genérico, se refiere el PLAN DE ORDENACION DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA SIERRA DE GUADARRAMA, para los usos residenciales consolidados actuales en las zonas no urbanizables de la zona de transición.

2.1. Introducción en la fase de aprobación inicial del planeamiento de una **ADENDA AL CONVENIO PARA LA INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO COMO SUELO URBANO DISEMINADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GARGANTILLA DEL LOZOYA LAS VIVIENDAS CONSIDERADAS COMO FUERA DE ORDENACIÓN POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES EN LA ZONA SUR DE GARGANTILLA DEL LOZOYA** que rectifique la contradicción existente entre la clasificación como “suelo urbano diseminado” que hace el Convenio de 4 de junio de 2005 entre el Ayuntamiento de Gargantilla y la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla y la clasificación como Suelo No urbanizable de Protección remitido a Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Saneamiento y Suministro de Agua para la Protección del Medio Natural que hace la Memoria del Avance de octubre de 2006.

2.2. Habilitación de la Asociación de Beneficiarios de Infraestructuras de Aducción y Colector de Saneamiento de la Zona Sur de Gargantilla y de las futuras asociaciones de afectados o entidades jurídico-administrativas de carácter privado que se constituyan –mediante convenios si fuera necesario— para gestionar tanto la concesión de beneficios fiscales como fondos PRISMA y otras inversiones y/o subvenciones regionales, estatales o europeas que hagan posible las obras infraestructurales a acometer por el sistema de cooperación.

3. SUELO URBANO

3.1. Redes públicas

3.1.1. Calificación expresa, en el uso de servicios urbanos, de suelo para la creación de un “punto limpio” y de depósito de contenedores de residuos sólidos y de escombros en Gargantilla.

3.1.2. Calificación expresa, en el uso de equipamientos sociales, de suelo para una residencia de ancianos y centro de día en Gargantilla.

3.1.3. Calificación expresa, en el uso de equipamientos sociales, de suelo para centro de mayores, centro juvenil y centro de asociaciones en Gargantilla.

3.1.4. Mención expresa en el Avance de la Asociación de Vecinos del Bº de La Dehesa entre los recursos del municipio, del mismo modo que se mencionan otras entidades.

3.2. Obras de urbanización

Inclusión en la siguiente fase de la revisión del planeamiento –en el documento de aprobación inicial (DAI)— de la **programación y las fases de las obras de urbanización en suelo urbano**, incluyendo en la primera etapa de la primera fase la urbanización de La Dehesa (ordenanza AH4), con financiación procedente tanto de los fondos de inversión PRISMA de la Comunidad de Madrid²³ como de la declaración formal de la obligación de la empresa promotora Riosequillo SL de urbanizar La Dehesa.

3.3. Programación de una **vía alternativa a la M-634**, evitando su paso por el casco urbano de Gargantilla.

3.4. Inclusión en la siguiente fase de la revisión de la posibilidad de recuperación del antiguo apeadero de RENFE y de que el municipio cuente, por ello, con línea de cercanías.

3.5. **Inventario completo del arbolado urbano** de Gargantilla-Pinilla de acuerdo a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Modificación del perímetro del área de protección del embalse de Riosequillo de acuerdo con la demanda de mayo de 2006 del Ayuntamiento de Gargantilla-Pinilla y lo indicado en el epígrafe 4.3.2 de estas sugerencias.

5. SUELO URBANIZABLE

51. Crecimiento de Pinilla

Reconsideración por el documento de Avance del crecimiento que en Pinilla se propone al otro lado de la carretera M-635 (sectores S06 *Pinilla Oeste*, con 60 viviendas, y S05 Zarzillos, con 34 viviendas), donde los prados deberían ser merecedores de protección, sobre todo porque la reclasificación incidirá medioambientalmente sobre los próximos *bocages*. Parece más lógico que el crecimiento se produjera hacia el pantano, en las unidades de ejecución pendientes de desarrollar de las Normas Subsidiarias de 1986.

²³ En el convenio de cooperación de diciembre de 2005 entre la consejería de Presidencia y el Ayuntamiento de Gargantilla para el periodo 2006-2007 se incluye la actuación *Cuarta fase de pavimentación de calles en la Cerca del Pernal* (La Dehesa) por importe de 150.000 euros, inversión que el Pleno municipal de uno de abril de 2006 aprobó modificar solicitando de la consejería una reasignación de fondos que reduciría la inversión en La Dehesa a 63.546,78 €, solicitud que coincide temporalmente (abril de 2006) con el proyecto de Arpegio para la cuarta fase de pavimentación, cuyo presupuesto de ejecución por contrata es de 60.034,54 euros.

5.2. Las Eras

Pues el sector 03 Las Eras “se asienta sobre un conjunto bien conservado de vegetación-mosaico con alternancia de arbolado, frenos, setos arbustivos, lindes, pastizales de siega o diente, e incluso antiguas huertas o cultivos (a menudo con árboles frutales); terrenos que presentan gran interés, por ser un paisaje tradicional residual de alto interés paisajístico, ecológico, etnográfico y son además de gran valor para la fauna”, según afirma el propio Estudio de Impacto Ambiental del Avance, reconsideración de la parcela mínima y del número máximo de viviendas, y cumplimiento de los porcentajes de vivienda protegida que marca el art. 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6. CONCERTACIÓN INTERTERRITORIAL

Incorporación al documento de aprobación inicial (DAI) de la revisión del planeamiento general de Gargantilla-Pinilla de la necesaria **coordinación interterritorial** entre los cuatro **municipios** que en la **subcomarca del Valle Alto del Lozoya** revisan sus planeamientos: Alameda del Valle, Garganta de los Montes-El Cuadrón, Rascafría-Oteruelo y Gargantilla-Pinilla (con nuevos crecimientos propuestos de 175 viviendas en Alameda, 1.700 viviendas en Garganta de los Montes, 850 viviendas en Rascafría y 495 viviendas en Gargantilla-Pinilla) y con los otros 18 **municipios** –incluidos los tres anteriores— que en el ámbito del **PORN DE LA SIERRA DE GUADARRAMA** también revisan sus planes generales de ordenación.

Incorporación al DAI de las **determinaciones vinculantes y directrices urbanísticas** del **PORN DE LA SIERRA DE GUADARRAMA** para la subcomarca del Valle Alto del Lozoya y Gargantilla-Pinilla.

7. USO RESIDENCIAL

7.1. **DELIMITACIÓN** en el documento de aprobación inicial (DAI) de la revisión del planeamiento general de Gargantilla-Pinilla **DE SENDAS ZONAS O ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL** que incluyan, tras el preceptivo estudio de la edificación, el caserío en estado ruinoso, malo y deficiente (105 edificios destinados principalmente a viviendas en el censo de 2001, de ellos 8 ruinosos, 13 en mal estado y 84 que presentan estado deficiente).

7.2. **VIVIENDA PROTEGIDA.** Calificación de la vivienda protegida en el Avance de acuerdo a los porcentajes determinados por el art. 38.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) “**El 10 % de la superficie del área de reparto** de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, **será destinado a la tipología que libremente determine cada Ayuntamiento.**”


Calificación, pues, como vivienda protegida del 10 % de libre determinación por el ayuntamiento, equivalente a alrededor de 44 unidades sobre el total de 445 viviendas previstas.

- b) “**En el 90 % restante** del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado –sigue el art. 38.2 de la Ley 9/2001—,

deberá destinarse, como mínimo, el 50 % de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 % a viviendas de precio tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.”

Calificación, pues, como vivienda protegida de un mínimo de otras 200 unidades sobre el 90% de las 445 viviendas previstas, de las cuales sólo 50 podrán ser calificadas de viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL), figura equivalente en el vigente Plan regional de vivienda 2005-2008 a la vivienda de precio tasado.

Todo lo cual somete a la consideración del Ayuntamiento Pleno, en Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago a 28 de noviembre de 2006



Fdo. Francisco Caño Sánchez
Presidente de la FRAVM

ANEXO 1

a) Alegación de 15 de noviembre de 2004 de la Asociación de Vecinos del Bº de la Dehesa a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de 1986 en el ámbito de la urbanización Cerca del pernal (La Dehesa).

b) Denuncia de la AV del Bº de La Dehesa por la irregular alteración de los límites del parque público y el vallado de algunas de sus zonas

ALEGACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE LA DEHESA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA, A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO, EN EL AMBITO DE LA URBANIZACION LA CERCA DEL PERNAL (LA DEHESA)

AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA-PINILLA DE BUITRAGO

Señora Alcaldesa: doña María Eugenia Gaztañaga Cuenca.

Don **Ángel Rojo Ramos**, provisto de D.N.I. 50.293.572-R, y vecino de Madrid, con domicilio en la calle Castrillo de Aza número 7, 28031, actuando en nombre y representación, como Presidente, de la **ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE LA DEHESA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA** (Madrid), (se adjunta fotocopia del D.N.I. como **documento número 1**, y fotocopia del Acta de la Asamblea Ordinaria nº 46 de esa Asociación como **documento número 2**, a fin de acreditar el cargo y la representación invocados), en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 11, último inciso, de los Estatutos de dicha Asociación que prevé como atribución del Presidente la de *“adoptar cualquier medida urgente que la buena marcha de la Asociación aconseje o en el desarrollo de sus actividades resulte necesaria o conveniente, sin perjuicio de dar cuenta posteriormente a la Junta Directiva”* y en su propio nombre y derecho, ante ese Excelentísimo Ayuntamiento comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que publicado en fecha 20 de octubre del 2004 el Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, en su sesión celebrada con fecha 5 de octubre del 2.004, mediante el que se aprueba inicialmente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, y concedido el plazo de un mes de información pública, contado desde el día siguiente al de la referida publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, interesa a esta parte dirigirse a ese Ayuntamiento con el fin de realizar las siguientes:

ALEGACIONES

Primera.- Como bien es sabido, la Finca Cerca del Pernal, conocida coloquialmente por La Dehesa, pertenece al término municipal de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago. En la actualidad, desde el aspecto urbanístico que ahora interesa, le son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, aprobadas en el año 1.986 por la Comunidad de Madrid, las que regulan los distintos aspectos de la ordenación urbanística de La Dehesa.

Concretamente, fue el 28 de agosto de 1.986, BOE número 206, página 30246, cuando se publicó la Orden de fecha 31 de julio del 1.986 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid. Se hizo así pública la aprobación definitiva de esas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Surgido de la legalidad urbanística establecida por esas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas hace ahora casi 20 años, La Dehesa cuenta, para el uso y disfrute de sus vecinos, con una determinada extensión de espacios verdes destinados a uso público y deportivo, distribuidos principalmente en un parque, una piscina, zona infantil y un segundo parque de dimensiones más reducidas, espacios estos afectados por la modificación pretendida.

Segunda.- Es ahora, en el año 2004, cuando el Excelentísimo Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 20 de octubre de ese mismo año, viene a hacer público un acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de fecha 5 de octubre del 2004, cuyo contenido se dirige a aprobar inicialmente la modificación puntual de esas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en 1.986.

El fundamento de tal iniciativa urbanística lo encontramos en un supuesto error material, según el Ayuntamiento, cometido cuando los redactores de los sucesivos planeamientos, a saber: la legalización practicada en 1.976 por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de 1.979 del MOPU, y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1.986, actualmente en vigor, no consultaron el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, planificando entonces sin tener en cuenta las parcelas privadas existentes, extendiendo entonces la superficie destinada a zonas verdes sobre algunas de esas parcelas privadas.

Tercera.- Es contra este acuerdo que se dirigen las presentes alegaciones toda vez que lo que procede, según consideramos, no es la modificación de esas Normas Subsidiarias de Planeamiento, al menos en el sentido ofrecido por ese Ayuntamiento, es decir, reduciendo las zonas verdes destinadas a uso público, sino la definitiva adecuación de la legalidad urbanística vigente materializada en las Normas aprobadas en 1986, con la realidad registral, debiendo mantener, tanto la extensión como la calidad de las zonas verdes planificadas desde 1.986, y todo ello por los siguientes motivos:

3.1.- En primer lugar porque en cuanto a la elaboración en 1986 de las conocidas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siguiendo la opinión de la Concejal y Portavoz del Partido Popular doña Mauricette Perón Duno, se siguió entonces el procedimiento legalmente previsto y adecuado a su elaboración, con los correspondientes trámites de información pública, con los correspondientes informes preceptivos, y nadie, ni el Ayuntamiento, ni los propietarios de las parcelas privadas que ahora se ven afectadas, nadie, se pronunció al respecto, ningún propietario hizo valer sus derechos urbanísticos, nadie alegó nada en contra de esas normas.

En este sentido, tal y como hemos mencionado, se pronunciaba la Concejal y Portavoz del Partido Popular doña Mauricette Perón Duno, quien textualmente manifestaba, según se expresa en el Acta correspondiente a la adopción del acuerdo objeto de las presentes alegaciones:

“Si se ha seguido el procedimiento adecuado no puede haber error material, teniendo en cuenta que ha habido un plazo de información pública para las alegaciones correspondientes, tanto por parte del Ayuntamiento, que tenía documentación de los plazos a su disposición, como por parte de los particulares titulares de estas parcelas, es de suponer que estaban todas las partes de acuerdo sobre la redacción del Planeamiento aprobado por la Comunidad de Madrid.

Ningún Planeamiento se redacta sin la colaboración vecinal y de los Ayuntamientos, por lo tanto, no se puede alegar un error material al cabo de 18 años, además la jurisprudencia es muy clara en los aspectos de los errores entre comillas de estos Planeamientos. (...)”.

La consecuencia es que no se puede afirmar que exista un error material al cabo de casi 20 años, y se aproveche ese error para reducir de cualquier forma, la superficie de los espacios calificados como zona verde y destinados a uso público, por una norma correctamente elaborada. El Ayuntamiento está actuando en contra de sus propios actos. Y no podemos permitir que el hecho de que existan contratos privados, o que algunas de las parcelas que se ven afectadas hayan sido vendidas por sus titulares registrales, pueda influir en la variación de esas zonas verdes, aunque si pueda tener otra serie de consecuencias en el ámbito privado.

A esto debemos añadir que existían y existen mecanismos para corregir la ingerencia que supone el desarrollo de la potestad administrativa urbanística del planeamiento sobre la propiedad privada como son la expropiación forzosa o la compensación, consiguiendo así la adecuación de la legalidad urbanística establecida con la realidad registral.

Se puede interpretar que lo acontecido al respecto no es la existencia de un error material al desarrollar esa actividad urbanizadora, sino que el proceso urbanizador no ha sido finalizado ya que no se han terminado de ejecutar materialmente las normas que fueron válidamente aprobadas en 1.986, en la actualidad vigentes, ya que mientras en el Registro de la Propiedad determinadas parcelas aún están inscritas a nombre de sus propietarios privados, en la realidad estas vienen constituyendo y utilizándose como zonas verdes (parques y piscina), desde hace casi 20 años, siendo solamente ahora, cuando se alega la existencia de un error material, y con ello se pretende aprovechar y reducir los espacios destinados a zonas verdes por unas normas perfectamente válidas.

3.2.- Un ejemplo importante que desvirtúa sobremanera la iniciativa frente a la que se presenta este escrito de alegaciones, lo encontramos en el origen y existencia de uno de los parques, concretamente el de menor tamaño y que se encuentra ubicado en un lugar distinto al de la piscina (al Oeste) y el parque mayor (al Este de la piscina).

Si bien, existían en el sur de la zona de actuación una serie de parcelas de titularidad privada que se vieron afectadas por la extensión de la zona verde según la planificación realizada en esos años 80, finalmente, esas parcelas privadas se mantuvieron, de hecho aún continúan existiendo y en ellas se han construido viviendas de acuerdo con la legalidad urbanística vigente, compensando esa extensión con otro espacio que fuese destinado a zonas verdes y evitando la reducción de ese espacio público, así surgió el parque más pequeño (al Norte).

Si esto es así, si se conocía esta realidad y la existencia de estas parcelas y se produjo la correspondiente compensación, ¿como no se ha actuado de ninguna forma con el resto de parcelas que se encontraban en la misma situación?, evidentemente no se trata de un error material originado en la inobservancia del Registro de la Propiedad.

Se adjunta como **documento número 3 (año 1986)**, copia del plano original de la finca La Dehesa y como **documento número 4 (año 2002)**, copia del plano donde aparece compensadas las nuevas parcelas existentes al Este con el parque del Norte sin perder así la superficie destinada a zona verde/uso público y como **documento número 5 (año 2003)**, copia del plano ubicando la piscina y las zonas verdes.

3.3.- Según el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya, se trata de una **modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento**, modificación que a su vez supone una reducción importante, tal y como el propio Ayuntamiento reconoce,

de la extensión de las zonas verdes y espacios destinados a uso público establecida según las normas urbanísticas objeto de esa modificación.

Pues bien, a este respecto establece expresa y claramente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la **imposibilidad de disminuir las zonas verdes a través de un proyecto de modificación**.

Para comprender completamente esta postura debemos partir de la Ley de Zonas Verdes de 2 de diciembre de 1963. Esta protegía todas las zonas verdes contenidas o reflejadas en el planeamiento, como decía en su artículo 1º en Planes Generales, Parciales, Especiales y Proyectos de Urbanización. Se exigía entonces una tramitación específica para su modificación, y éste ha sido el criterio seguido por las Leyes del Suelo posteriores: TRLS 1976 y TRLS 1992.

Ahora, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid va incluso más lejos, y en su **artículo 69.2** prohíbe que mediante una modificación del planeamiento se pueda afectar a la clasificación del suelo, ni disminuir las zonas verdes o espacios libres, tal y como en este caso se pretende por el Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya, requiriendo para su modificación, su inclusión en la Revisión del Plan (artículo 68 del mismo texto legal).

Con esto, en definitiva, lo que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid pretende, es evitar, como parece acontecer en el presente caso, que el Ayuntamiento pueda beneficiarse, con la tramitación y aprobación de una simple modificación, de una mayor flexibilización y simplificación de trámites por lo que respecta a las exigencias procedimentales requeridas según el tipo de determinaciones afectadas por la alteración propuesta.

Textualmente establece el artículo 69.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

2. La modificación de los Planes de Ordenación Urbanística no podrá:

a) Afectar ni a la clasificación del suelo, ni suponer la modificación de zonas verdes o espacios libres.

b) Iniciarse su tramitación, antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística o de su última revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que ésta última tenga lugar.

En consecuencia, a la vista del precepto transcrito, resulta más que evidente la imposibilidad de la tan pretendida modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por parte de ese Ayuntamiento, toda vez que ésta supone una modificación importante de las zonas verdes y espacios libres, en el indeseado sentido de reducirlos, y que fueron correctamente previstos y planificados en 1.986.

3.4.- Pero añadido a lo anterior, debemos prestar atención a las reglas generales recogidas en el **artículo 67 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística**, y que vienen a ensanchar el conjunto de garantías y obligaciones a observar ante las consecuencias de una modificación del Planeamiento como la que pretende desarrollar el Ayuntamiento al que se dirigen las presentes alegaciones.

Establece así el punto primero del artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, textualmente:

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Y de gran importancia resulta también el apartado segundo del mismo artículo 67, por cuanto establece, textualmente:

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

La directa aplicación de este precepto imposibilita, en cualquier caso, la reducción de la superficie de suelo destinado a uso público, tal y como se pretende mediante la pretendida modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, puesto que, al desafectar una parte de suelo que está destinado a uso público, como es el caso, el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, deben contemplar las correspondientes medidas compensatorias para mantener la cantidad y calidad de las zonas verdes. Este es precisamente el caso que ha sido expuesto en la alegación 3.2., cuando precisamente se explicaba el origen del parque pequeño, como compensación de unas zonas verdes que se planificaron sobre una serie de fincas privadas.

Esto es, se podrán cambiar de sitio los espacios destinados a zonas verdes o uso público, pero de la forma pretendida nunca se podrá reducir ni su cantidad ni su calidad, tal y como se pretende con la modificación propuesta por ese Ayuntamiento.

Y finalmente, el apartado tercero de ese mismo precepto impone una última obligación ante la alteración de cualquier Plan de Ordenación Urbanística, obligación frente a la que nos encontraríamos a posteriori de la modificación, a saber:

3. Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos.

Cuarta.- Finalmente, y también recogiendo la opinión al respecto de la Concejala y Portavoz del Partido Popular, doña Mauricette Perón Duno, se solicita mediante el presente escrito de alegaciones que se proceda a retirar el vallado de las parcelas que han sido cerradas por desconocemos quien, reduciendo así, en contra de la legalidad urbanística vigente, el espacio destinado a zonas verdes de uso público, devolviéndolo entonces a su status quo original.

La razón es muy sencilla, si esa superficie está considerada como espacio destinado a uso público por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en 1986, no se ha de permitir que se cierre al uso público.

Procede por tanto denunciar esta situación y solicitar que vuelvan a abrirse esos espacios, restableciendo el status quo de esos espacios públicos.

Se adjuntan como **documentos número 6 a 10**, las fotografías tomadas en La Dehesa donde se aprecia el corrimiento de las vallas, porteras y verjas en la zona verde de uso público.

En virtud de todo lo anterior,

SE SOLICITA DE ESE AYUNTAMIENTO que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, se sirva admitirlo y, en la representación invocada, acuerde admitir las presentes alegaciones dejando, en consecuencia, sin efecto el acuerdo municipal.

Es justicia que pido en Gargantilla del Lozoya a 15 de noviembre del año 2004.

DENUNCIA PRESENTADA POR LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE LA DEHESA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA, POR LA IRREGULAR ALTERACIÓN DE LOS LÍMITES DEL PARQUE PÚBLICO Y DETERMINADAS ZONAS VERDES, COMO CONSECUENCIA DEL VALLADO DE ESTAS MISMAS ZONAS, REDUCIÉNDOSE EL ESPACIO.

AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA-PINILLA DE BUITRAGO

Señora Alcaldesa: doña María Eugenia Gaztañaga Cuenca.

Don **Ángel Rojo Ramos**, provisto de D.N.I. 50.293.572-R, y vecino de Madrid, con domicilio en la calle Castrillo de Aza número 7, 28031, actuando en nombre y representación, como Presidente, de la **ASOCIACIÓN DE VECINOS DEL BARRIO DE LA DEHESA DE GARGANTILLA DEL LOZOYA** (Madrid), (se adjunta fotocopia del D.N.I. como **documento número 1**, y fotocopia del Acta de la Asamblea Ordinaria nº 46 de esa Asociación como **documento número 2**, a fin de acreditar el cargo y la representación invocados), en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 11, último inciso, de los Estatutos de dicha Asociación que prevé como atribución del Presidente la de *“adoptar cualquier medida urgente que la buena marcha de la Asociación aconseje o en el desarrollo de sus actividades resulte necesaria o conveniente, sin perjuicio de dar cuenta posteriormente a la Junta Directiva”* y en su propio nombre y derecho, ante ese Excelentísimo Ayuntamiento comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito vengo en formalizar **DENUNCIA** a fin de poner en conocimiento de ese Ayuntamiento la irregular alteración, se desconoce por parte de quien, de los límites del parque público y de determinadas zonas verdes, como consecuencia del vallado y cierre de estas mismas zonas, reduciendo ostensiblemente con ello el espacio del que veníamos disfrutando los vecinos de La Dehesa.

Tiene base esta petición en los siguientes:

HECHOS

H E C H O S PRIMERO.- LOS HECHOS DENUNCIADOS HAN ACONTECIDO EN LA FINCA CERCA DEL PERNAL, CONOCIDA COLOQUIALMENTE COMO EL BARRIO DE LA DEHESA, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE GARGANTILLA DEL LOZOYA, MADRID.

SEGUNDO.- EXISTE EN ESTE BARRIO, DESDE EL AÑO 1986, UN PARQUE MUNICIPAL CON UNA DETERMINADA EXTENSIÓN, QUE EN LOS ÚLTIMOS DÍAS HA VISTO COMO SE HA IDO REDUCIENDO CONSIDERABLEMENTE SU ESPACIO COMO CONSECUENCIA DE LAS VALLAS QUE SE HAN IDO INSTALANDO EN LA SUPERFICIE DEL MISMO.

Desconocemos quienes son las personas que han instalado estas vallas y que han conseguido apropiarse de un espacio público del que veníamos disfrutando los vecinos de La Dehesa, y de forma muy especial, nuestros hijos.

Se adjuntan a la presente denuncia como **documentos número 3, 4, 5, 6 y 7**, una serie de fotocopias de unas fotografías que ponen de manifiesto la realidad de la actividad denunciada y que muestran como esos espacios se encuentran actualmente vallados, y por tanto, eliminados de toda utilización pública cuando desde 1986 han formado parte del parque público y así lo establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en ese año 1986, actualmente vigentes.

Se debe indicar al respecto que las fotografías originales se encuentran en el expediente administrativo conformado como consecuencia del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Gargantilla del Lozoya en fecha 5 de octubre del 2004, publicado el 20 de octubre de ese mismo año, mediante el que se aprueba inicialmente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago.

En virtud de todo lo anterior,

SUPLICO A ESE AYUNTAMIENTO, que teniendo por presentado este escrito con los documentos acompañados, se sirva admitirlo y, en la representación invocada de la Asociación de Vecinos del Barrio de la Dehesa de Gargantilla del Lozoya, se sigan conmigo las sucesivas diligencias; se tenga por formulada la presente denuncia, acordándose con ella la inmediata retirada de las vallas y la apertura de los espacios cerrados, restableciendo así el status quo originario del parque afectado, recuperando así las dimensiones que les corresponden.

Es Justicia que pido en Madrid a 15 de noviembre del 2004.