

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

39**BITRAGO DEL LOZoya**

URBANISMO

En el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 35, de 11 de febrero de 2026, se publicó el anuncio conteniendo la publicación íntegra del articulado de la normativa y demás documentación de la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de Buitrago del Lozoya (Madrid), con el fin de adecuar las condiciones urbanísticas del Matadero Frigorífico Comarcal de Buitrago a su condición de equipamiento de interés social”, aprobada con carácter definitivo mediante la Orden 878/2025, de 7 de marzo de 2025, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid y, todo ello, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, puesto en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en orden a su entrada en vigor, la cual se produce en el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Habiéndose detectado en la referida publicación la omisión involuntaria de normativa incluida en la mencionada Modificación Puntual de Planeamiento General, se procede a continuación a su publicación, en base a lo dispuesto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**III-2.2 ANEXO NORMATIVO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA****1. DISPOSICIONES GENERALES****1.1 CARÁCTER DE LA NORMATIVA****1.1.1 OBJETO Y ALCANCE**

El objeto de la presente Anexo Normativo es definir las determinaciones de Ordenación Pormenorizada aplicables sobre la parcela que la presente Modificación Puntual de NNSS define como elemento de la Red Pública Supramunicipal de Equipamientos para el matadero Comarcal de Buitrago del Lozoya.

Las determinaciones incluyen:

1. La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones (art. 35.4-c LSCM).
2. El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas (art. 35.4-d LSCM).

1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística se delimita en los planos de información y ordenación de la Modificación Puntual.

1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA**1.2.1 VIGENCIA**

La presente Modificación Puntual entrará en vigor tras la publicación en el BOCM de su acuerdo de aprobación definitiva en los términos del artículo 66.1 LSCM.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que podrá alterar su regulación, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en el artículo 70 LSCM.

1.2.2 EFECTOS

La entrada en vigor de la Modificación Puntual le confiere los efectos previstos en el artículo 64 LSCM:

1. Vinculación de los terrenos a los usos previstos en la Modificación Puntual.
2. Declaración en situación de fuera de ordenación de las situaciones preexistentes que resulten disconformes con la nueva ordenación.
3. Obligatoriedad. La Modificación Puntual, obliga y vincula por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. Una vez que entre en vigor la Modificación Puntual serán formalmente ejecutables sus determinaciones, sin perjuicio de los proyectos necesarios, en su caso.
5. Declaración de utilidad pública de las actuaciones públicas derivadas del planeamiento. La aprobación definitiva de la presente modificación puntual implica la declaración de utilidad pública e interés social de las instalaciones previstas en la parcela que se califica como Red Supramunicipal de Equipamientos para el Matadero Comarcal de Buitrago del Lozoya.
6. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante de la Modificación Puntual y de los instrumentos que la desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

1.2.3 INTERPRETACIÓN

Las competencias sobre la interpretación del contenido de la presente Modificación Puntual corresponden al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya a través de sus servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en las Normas Subsidiarias vigentes o en el Plan General de Ordenación Urbana que las sustituya.

1.2.4 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

De forma complementaria a lo regulado directamente por la presente Modificación Puntual, será de aplicación la normativa básica y sectorial aplicable, correspondiente a los usos previstos y a las afecciones sectoriales concurrentes.

2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1 NORMAS DE USO

2.1.1 ADMISIBILIDAD DEL USO

El Uso de Matadero Comarcal es un uso de equipamiento de utilidad pública e interés social, admisible en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal conforme a la redacción dada al artículo 9.3.2 de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya por la presente Modificación Puntual.

La Utilidad Pública y el Interés Social de la instalación quedan justificados en el apartado 2.2 de la Memoria Justificativa de la presente Modificación Puntual.

2.1.2 PORMENORIZACIÓN DEL USO PERMITIDO PARA LA RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DEL MATADERO COMARCAL

En correspondencia con el artículo 4.2.2 de la Normativa de las vigentes NNSS de Buitrago del Lozoya, y conforme al artículo 35.4-d LSCM, la presente Modificación Puntual pormenoriza para este equipamiento los usos admitidos, distinguiendo el uso principal y los complementarios:

1. Uso principal: Matadero de ganado al servicio de los ganaderos de la comarca.
2. Usos complementarios asociados al principal, que en ningún caso consumirán edificabilidad superior al 30% de la total atribuida a la parcela:
 - a. Uso terciario en categoría de oficinas y venta de productos elaborados en la propia instalación.
 - b. Pequeña industria auxiliar complementaria de la actividad del matadero.
 - c. Aparcamiento.

2.2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA EL MATADERO COMARCAL

2.2.1 CONDICIONES GENERALES

Las edificaciones deberán cumplir lo requerido en el apartado 8.9.7 de la normativa urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya, o las disposiciones correspondientes del instrumento de planeamiento general que las sustituya, así como las condiciones particulares de los siguientes artículos.

2.2.2 OBRAS ADMITIDAS

En las edificaciones existentes con este uso se admiten todos los tipos de obra definidos en el artículo 5.2 de la Normativa Urbanística de las NNSS de Buitrago del Lozoya, limitándose las de ampliación y nueva planta a las que no provoquen en la parcela la superación de la ocupación y edificabilidad máxima establecida.

2.2.3 TIPOLOGÍA

Los edificios con este uso se plantearán con tipología exenta, distribuyendo la edificabilidad permitida en uno o varios edificios, y cumpliendo las condiciones de retranqueo, altura y ocupación máxima.

2.2.4 OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS

Se establece una ocupación máxima del 30% de la superficie de la parcela y una edificabilidad máxima de 0,35 m²c/m²s.

2.2.5 ALTURA MÁXIMA

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas con un máximo de 6,50 metros hasta el alero, medidos desde la cota natural de la superficie. No obstante lo anterior, la citada altura podrá superarse, si así lo requirieran las particularidades técnicas de la instalación, circunstancia que deberá de ser debidamente justificada desde el punto de vista técnico.

2.2.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Toda edificación se retranqueará un mínimo de ocho (8) metros respecto a los linderos norte y oeste de la parcela, y de treinta (30) metros a los linderos sur y este.

Excepcionalmente, para las casetas auxiliares de almacenaje, de 1 planta de altura máxima y superficie inferior a 30 m², el retranqueo mínimo exigible a los linderos de parcela será de tres (3) metros.

En todo caso, la suma de superficies ocupadas por las distintas edificaciones que se construyan en la parcela no superará la ocupación máxima establecida en la presente normativa.

2.3 NORMAS DE URBANIZACIÓN

2.3.1 NORMAS GENERALES

Las actuaciones de urbanización en el ámbito deberán cumplir lo requerido en el Capítulo 6 de la normativa urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya, o las disposiciones correspondientes del instrumento de planeamiento general que las sustituya.

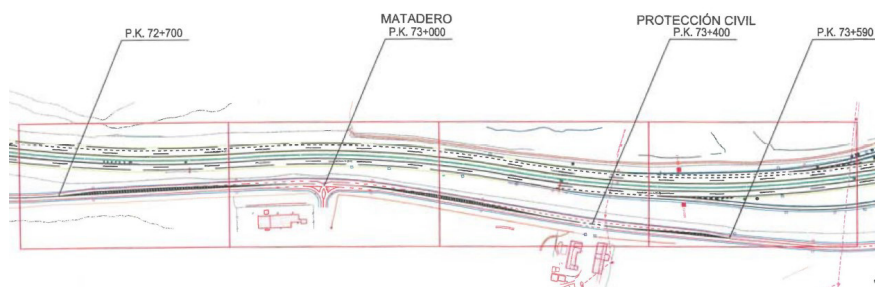
2.3.2 ACCESO

Deberá redactarse un proyecto específico para el acceso al ámbito desde la N-I, que deberá ser posteriormente autorizado por la Demarcación de Carreteras del Estado.

El proyecto desarrollará la solución descrita en el Estudio de Tráfico que ha sido informado favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado mediante informe de 25/2/2021, respetando las siguientes condiciones:

1. La velocidad de proyecto será de 60 km/h entre los pp.kk. 72+700 y 73+590.
2. El carril central actual comprendido entre los p.k. 72+700 y p.k. 73+590 se destinará a carriles centrales de espera, tanto para la intersección del p.k. 73+000 como para el acceso a las instalaciones del p.k. 73+400, anulándose, por completo, la circulación del tráfico rodado por éste (se adjunta esquema aclaratorio).
3. Para la determinación de la longitud de los carriles de cambio de velocidad, cuñas de transición y carriles centrales de espera se tendrá en cuenta el capítulo 8 "Carriles adicionales y otros elementos de trazado" de la Instrucción 3.1 I.C.

El siguiente esquema recoge gráficamente las prescripciones requeridas:



2.3.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Las condiciones de las instalaciones de agua potable de las nuevas construcciones, recogiendo criterios de ahorro de consumo de agua, serán las establecidas por el Canal de Isabel II y la normativa del PGOU de Buitrago del Lozoya en tramitación.
2. Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc.).
3. En caso de ser necesarias, las actuaciones de refuerzo o sustitución de la acometida existente se ejecutarán según las instrucciones del Canal de Isabel II y conforme a su normativa específica.
4. Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial de Canal de Isabel II, S.A para la adecuación de la acometida existente o la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.
4. En el caso de ser necesarias actuaciones de refuerzo o sustitución de la acometida de abastecimiento de agua potable existente, con objeto de proteger la salud de la población, se seguirán los requisitos establecidos en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
5. En caso de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m, se construya nuevo depósito o se remodele uno existente, el proyecto deberá contar con el informe sanitario vinculante previo a la construcción/remodelación, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dicho informe será emitido por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), que posteriormente a la puesta en funcionamiento, deberá emitir un segundo informe basado en la inspección de las infraestructuras y valoración de los análisis realizados.

2.3.4 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

1. Caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística: Atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido será de 23 m³/día.
2. Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito: El vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración "Puentes Viejas-Gascones", compuesto por la EDAR de Puentes Viejas ubicada al norte del núcleo de Buitrago del Lozoya y actualmente al límite de su capacidad de tratamiento, y por la EDAR de Gascones, situada en el término municipal de Gascones.

3. Tipo de red de saneamiento propuesta: La red de saneamiento deberá ser de tipología separativa. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable, una para aguas negras y otra para pluviales.
4. La conexión a la red exterior se realizará de la siguiente forma:
 - a. Las aguas negras seguirán conectadas a la red municipal gestionada por Canal de Isabel II, S.A. que discurre por la calle San Lázaro, como en la actualidad.
 - b. Las aguas pluviales se evacuarán en el arroyo de La Tejera, debiendo cumplir con los requerimientos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en el informe que deberá emitirse con anterioridad al proyecto de urbanización o edificación que defina las características de las nuevas instalaciones.
5. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.
6. Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de Urbanización o edificación de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A.
7. En caso necesario de construcción de nuevos colectores, el proyecto de la red de saneamiento a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II, y ser remitidos a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede, y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.
8. En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del ámbito información relativa a la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.
9. Cumplimiento de la Ley 10/1993: Las aguas residuales provenientes del matadero deberán someterse a un proceso previo al vertido a la red que garantice las condiciones previstas en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
10. Las aguas residuales generadas por la actividad, deberán cumplir las siguientes condiciones previamente al pretratamiento del que deberán ser objeto antes de su vertido a la red municipal.

PARÁMETRO	UNIDAD	VALOR
Caudal	m³/día	30
Caudal punta	m³/h	5
pH	ud pH	7
DQO	mg/L	7.475
N total	mg/L	341
P total	mg/L	63
Conductividad	µS/cm	3.270
Sólidos en suspensión	mg/L	3.778
Aceites y grasas	mg/L	1.120

11. Los parámetros del agua tratada a la salida de la instalación no superarán los siguientes límites:

PARÁMETRO	UNIDAD	VALOR
DBO ₅	mg/L	600
Sólidos en suspensión	mg/L	1.000
Sólidos sedimentables	mg/L	500
pH	ud pH	5,5 - 9,5

12. El proceso previo al vertido a la red se deberá realizar en el interior de la parcela y contemplará las siguientes fases:

- Pretratamiento: El agua de entrada será en primer lugar tratada por un tamiz de tornillo, dispuesto a la entrada a planta para retener y separar los sólidos más gruesos.
- Tratamiento físico-químico: El agua, una vez tamizada, llegará al pozo de inicio existente, desde donde será impulsada por un sistema de bombas sumergibles hasta el mezclador estático. En este equipo tendrá lugar la dosificación de reactivos necesaria para realizar el tratamiento físico-químico. La separación de fases se realizará en un flotador CAF. El clarificado obtenido se bombeará al posterior depósito de homogeneización, mientras que los fangos serán impulsados al depósito de homogeneización de fangos los cuales deben ser tratados con gestor autorizado.
- Homogeneización: La homogeneización aireada será llevada a cabo mediante un eyector y bomba de recirculación en un depósito, desde donde el agua será bombeada al tratamiento biológico.
- Tratamiento biológico: El reactor biológico será tipo SBR. Se instalará un vertedero flotante para extraer el vertido, mientras que los fangos del tratamiento biológico serán bombeados al depósito de homogeneización de lodos, donde se introducirán junto a los fangos procedentes del tratamiento físico-químico. Estos fangos deben ser tratados con gestor autorizado.

13. En cuanto a las aguas pluviales que deban ser vertidas a los cauces naturales, se deberán someter previamente a un proceso de desbaste y decantación de sólidos. Las salidas serán objeto de seguimiento analítico para verificar si cumplen los requisitos de vertido. Se prohíbe el vertido directo de los efluentes al terreno o a las aguas, debiendo ser gestionados de acuerdo con la normativa aplicable.

2.3.5 ELECTRICIDAD

Las actuaciones de refuerzo del transformador existente y, en su caso, de su línea de suministro, se ejecutarán conforme a las condiciones técnicas y económicas que requiera la compañía suministradora.

2.3.6 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En los proyectos de urbanización y ejecución que se lleven a cabo en el ámbito se preverá una dotación mínima de aparcamiento, de una plaza y media por cada 100 m² o fracción en el interior de la parcela del Matadero, en cumplimiento del artículo 36.6.c) de la LSCM. Del total de plazas se preverá un mínimo de 1 plaza por cada 40 para usuarios discapacitados, con las dimensiones mínimas y características establecidas en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010.

2.3.7 GESTIÓN DE RESIDUOS

1. El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
2. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, de conformidad con los artículos 3.1 y 3.2, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
3. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en el ámbito, estando este servicio mancomunado, debiéndose estar a lo dispuesto en el Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya.
4. El sector debe albergar contenedores de recogida de residuos urbanos: Orgánica-resto, Vidrio, Papel-cartón y Envases domésticos. A tal efecto, el Plan Especial prevé la ubicación de contenedores para la recogida de los residuos referidos.

2.3.8 CONDICIONES RELATIVAS A LA CARRETERA N-I

1. Para poder informar los correspondientes proyectos de demolición y adecuación de las instalaciones, y consiguientemente ser aprobado y poder dar licencias de ejecución de obras, será condición inexcusable la previa autorización, por parte de la demarcación de carreteras del estado en Madrid, de un Proyecto de reordenación de accesos basado en el "Estudio de Acceso" anexo a la presente Modificación Puntual. La tramitación y autorización del proyecto se efectuará conforme al artículo 104 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).
2. El Proyecto de Reordenación de Accesos deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios además de lo que sea de aplicación de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero).
3. Se deberá garantizar, en particular, que se dispone de visibilidad en la carretera superior a la distancia de parada para el carril y sentido de circulación de la margen en que se sitúa el acceso y, al permitirse giros a la izquierda, que la visibilidad disponible es superior a la de cruce.
4. No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las medidas propuestas recogidas en el proyecto de reordenación de accesos y con la conformidad de esta Administración.
5. El informe favorable a la modificación de los accesos existentes no supone la asunción por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de ningún compromiso en

cuanto a la construcción de aquellos, los cuales deberán ejecutarse por el interesado una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización por la Dirección General de Carreteras.

6. Conforme al Mapa Estratégico de Ruido aprobado por el Ministerio de la autovía A-1, la isófona de 60 dB en periodo nocturno está muy cercana a la fachada de la edificación ahora existente por lo que podría requerir medidas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido para usos industriales, por lo que se deberá justificar adecuadamente su necesidad o innecesaridad.
7. Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
8. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.
9. Conforme al artículo 5 y/o 49 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras el Ayuntamiento puede solicitar la cesión de la carretera N-1 en el tramo entre enlaces con la A-1 (p.k. 72 y p.k. 74) y actuar sobre el mismo directamente, sin necesidad de autorización ni condicionamientos de esta Administración que necesariamente se han de ajustar a lo que la legislación de Carreteras del Estado impone.

2.3.9 MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO

Se procurará el uso de lámparas energéticamente eficientes, equipos de estabilización de tensión, de regulación de flujo luminoso en cabecera, interruptores crepusculares y astronómicos, sistemas de telegestión y detección de averías, entre otros.

Del mismo modo, para optimizar el ahorro energético se procurará una adecuada conservación y gestión de la instalación para lograr mantenerla en perfectas condiciones con el paso del tiempo.

Se procurará la utilización de energías renovables con la instalación de paneles fotovoltaicos para la captación de energía solar.

2.3.10 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado utilizados deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, ajustándose su cálculo a las necesidades concretas de uso. Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.

Las luminarias a emplear en el exterior, se diseñarán según los criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

2.4 MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

2.4.1 CONDICIONES GENERALES

Cualquier actuación en el ámbito de la Modificación Puntual deberá cumplir las Normas de Protección Medioambiental contenidas en el artículo 7.2 de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya.

La actividad de matadero municipal prevista en las instalaciones existentes en el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en el epígrafe 3 "Instalaciones para el sacrificio y/o despiece de animales igual o inferior a 10 Toneladas al día de media anual" del Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, que recoge los proyectos o actividades sometidas al procedimiento de evaluación ambiental de actividades. En consecuencia, se debe someter a dicho procedimiento de competencia municipal, de forma previa a la concesión de la licencia municipal.

2.4.2 INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Mediante resolución de 20/12/2022 la Dirección General de Descarbonización y Transición Ecológica de la Comunidad de Madrid emitió el Informe Ambiental Estratégico de la presente Modificación Puntual. La presente normativa recoge en sus capítulos 2.3 y 2.4, con carácter vinculante, los condicionantes ambientales incluidos en el apartado 4.1 de dicho IAE.

2.4.3 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 b) de la Ley 21/2013 y la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, para proyectos futuros de modificación del matadero o construcción de instalaciones asociadas se podría requerir la tramitación de algún procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en caso de determinarse por la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales que el proyecto tiene efectos apreciables directos o indirectos sobre espacios de la Red Natura 2000 o significativos sobre el monte en régimen especial.
2. En función de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 21/2013, se encontrará sometida a procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, la ampliación de la capacidad del matadero por encima de 50 t/día. En dicho caso, la ampliación solicitada precisaría asimismo de autorización ambiental integrada.
3. Para determinar la necesidad o no de sometimiento de las actuaciones mencionadas en los dos puntos anteriores a algún procedimiento de evaluación de impacto ambiental, los futuros proyectos que se lleven a cabo en el ámbito de actuación deberán, al menos, ser objeto de consulta a la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética.
4. Los proyectos de actividad en el ámbito incluirán propuesta de compensación de emisiones de carbono, para lo que se deberá efectuar el cálculo de la huella de carbono de las instalaciones y realizar plantaciones vegetales en las zonas libres de la parcela o incluso la cubierta de las edificaciones. Se incluirán aquellas especies que en función de las características climáticas de la zona resulten más adecuadas como sumidero de carbono.
5. Los proyectos de edificación en el ámbito incorporarán las medidas de ahorro y eficiencia energética que resulten viables, tales como instalación de sistemas de climatización, ventilación e iluminación de última generación, alumbrado tipo LED, e implantación de sistemas de energías renovables, como placas fotovoltaicas en la cubierta de las edificaciones.

2.4.4 MEDIDAS FRENTE A LA EXPOSICIÓN AL RADÓN

En aplicación de la Exigencia Básica HS 6 del CTE sobre protección frente a la exposición al radón, los edificios dispondrán de medios adecuados para limitar el riesgo previsible de exposición inadecuada a radón procedente del terreno en los recintos cerrados.

2.4.5 MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

1. En los proyectos se garantizará el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido. Por estar localizado en Monte de Utilidad Pública se recomienda aplicar la disminución de 5 dB del artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007 para nuevos desarrollos urbanísticos. En este caso, se estiman unos valores máximos admisibles de 70 dB (A) diurnos y 60 dB(A) nocturnos, correspondientes al área de sensibilidad del tipo "b" de uso industrial.
2. En todos los elementos susceptibles de generar ruidos o vibraciones se adoptarán las siguientes medidas:
 - a. Todos los elementos con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación, especialmente en lo referente a su equilibrio dinámico y estático, cojinetes, rodaduras, etc.
 - b. No se fijará ninguna máquina o soporte de la misma a elementos móviles o forjados que delimiten diferente tipo de actividad.
 - c. Todos los anclajes de maquinaria o elementos móviles se realizarán interponiendo los equipos antivibratorios correspondientes.
 - d. Todos los equipos que pudieran tener arranque violento o dotado de elementos con movimiento alternativo se anclarán en bancadas independientes sobre suelo firme y aislado de la estructura de la edificación y del suelo del local por elementos absorbentes de la vibración.
 - e. Todas las máquinas se situarán de tal forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 70 cm de los muros perimetrales y forjados.
 - f. Los compresores estarán separados más de 0,70 m. de pilares y muros, anclados en bancadas independientes de masa 1,5 veces la de la máquina y sobre apoyos elásticos que amortiguarán en un 70 % sus vibraciones y movimientos perjudiciales
 - g. Todos los conductos por los que circulen fluidos conectados a máquinas que tengan órganos en movimiento dispondrán de elementos de separación que eviten la transmisión de vibraciones. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios.
 - h. Las aberturas de los muros para el paso de conducciones se rellenarán con elementos absorbentes de vibraciones.
 - i. La capacidad de absorción acústica del cerramiento de la industria será como mínimo de 30 dB. en las zonas desfavorables.
 - j. Para cualquier tipo de conducción susceptible de transmitir vibraciones, incluso eléctrica, se aplicará lo definido en el párrafo anterior.
3. Así mismo se evitará la transmisión de ruidos desde el interior de los recintos hacia el exterior de niveles de ruido que superen el nivel de ruido permisible en el ambiente exterior, los niveles de aislamiento hacia el exterior serán de 50 (dBA), lo que verifican los paneles de fachada proyectados.

2.4.6 VÍAS PECUARIAS

Existen dos elementos vinculados a la actuación que generan afección sobre la vía pecuaria Cañada de San Lázaro, representada en los Planos de Ordenación PO-3 y PO-4:

- Emisario de Ø600 que parte de la parcela por el lindero este a través de terrenos municipales hasta la Cañada Real de San Lázaro, por donde discurre 930 metros, donde gira hacia el norte hasta conectar con la red municipal en un pozo de registro ubicado en la calle San Lázaro.
- Suministro eléctrico a través de una línea de media tensión, de 20 kV, que discurre unos 400 metros por la Cañada Real de San Lázaro.

El promotor del proyecto deberá solicitar las ocupaciones temporales correspondientes a la afección del colector de saneamiento y de la línea eléctrica, de acuerdo con lo indicado la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y el Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.4.7 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA

Se recogen las condiciones del informe favorable de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de 3 de noviembre de 2022.

1. La ejecución de las obras de mayor ruido evitará el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto.
2. Se incluirán adaptaciones en las edificaciones para la fauna de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como cernícalos, aviones, vencejos y golondrinas, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc. Se deberá enviar a la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales un listado de adaptaciones y fotografías de los mismos.
3. Las obras se realizarán únicamente en horario diurno.
4. Deberá minimizarse la producción de polvo durante las tareas de demolición.
5. En caso de existir zanjas u hoyos, éstos serán tapados por la noche, dotándolos de rampas de salida.
6. Durante la fase de demolición, se estima conveniente que el almacenamiento de residuos peligrosos y la periodicidad de retirada de éstos sea la adecuada a la normativa vigente, evitándose cualquier tipo de derrame.
7. Las actuaciones previstas derivadas de la modificación puntual propuesta deberán contar, en su caso, con el informe preceptivo o autorización de la unidad administrativa gestora del monte, debiendo cumplirse con el condicionado establecido para las mismas.
8. Se deberá cumplir lo establecido en los anteriores informes (Resolución de 9 de enero de 2020 que autoriza al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya la ocupación temporal en el monte "Dehesa Caramaria", con destino a matadero frigorífico municipal de vacuno, informe favorable de fecha 3-04-2020 sobre el proyecto de demolición de interiores y adecuaciones básicas necesarias para el establecimiento de las siguientes fases en el matadero comarcal de Buitrago del Lozoya e informe favorable de fecha 05-04-2020 en relación con el proyecto de adecuación, implantación de mejoras, optimización de procesos y puesta en marcha de la industria actual de matadero frigorífico ampliando la capacidad de sacrificio de vacuno de 10 Uds./h y 40 Uds./día.).
9. En cualquier caso, si la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales considera que en el desarrollo de la actuación se produce o se pudiera producir afección alguna a las especies catalogadas, se podrán tomar medidas adicionales de protección.

2.4.8 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Se adoptarán las siguientes medidas de protección del arbolado.

1. Con carácter preventivo: Incluir las masas arboladas y zonas con otra vegetación natural existente dentro de las zonas verdes y espacios libres del ámbito.
2. Con carácter corrector: Reposición de la vegetación arbórea que se vea afectada por las obras de acondicionamiento del terreno, en aquellos espacios libres.
3. Con carácter compensatorio: Se propone realizar una plantación compensatoria sobre los viarios del sector, con la implantación de arbolado que genere sombra, mejorando el confort climático, y contribuyendo a la fijación de contaminantes originados por el tráfico rodado.
4. Se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a la flora y a la fauna. Antes de realizar podas o talas de vegetación arbustiva o arbórea, se deberá obtener la correspondiente licencia de corta y aprovechamiento (Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).
5. Resulta conveniente delimitar la zona de obra de forma previa al inicio de la misma, minimizando así el movimiento innecesario de maquinaria y personal, con el fin de evitar afecciones innecesarias al medio natural. En esta delimitación previa se establecerá la ubicación de una zona auxiliar apta como depósito de materiales, maquinaria y residuos hasta que sean gestionados.
6. Una vez finalizada la obra y retirados todos los residuos y materiales, la zona debe quedar limpia y procurando que las superficies donde se han realizado actividades auxiliares se recuperen a su estado original.
7. Se evitará el realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria en las zonas situadas en el medio natural. En caso de ser necesario, se realizarán empleando un elemento impermeable (plástico, tela, etc.) bajo la máquina a revisar.
8. Se estima conveniente realizar riegos del área de actuación, durante la ejecución de las obras, como medida preventiva a la formación de polvo y su afección a la vegetación circundante. Del mismo modo, se propone la reducción en la ejecución de las obras, si se genera polvo durante los días con fuertes vientos.
9. Se adoptarán las medidas necesarias para que la actividad en funcionamiento no genere emisiones de gases, humos, polvos, vapores, olores, aire enrarecido y/o caliente al exterior que sobrepasen los valores máximos de emisión permitidos por su normativa específica para evitar la contaminación del MUP 138 y su entorno.
10. Se adoptarán las medidas necesarias para que los residuos sólidos y líquidos y vertidos líquidos que genere la actividad en funcionamiento, reciban el tratamiento adecuado para evitar la contaminación del MUP 138 y su entorno.
11. En aplicación del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), se deberán tener en cuenta las medidas preventivas recogidas en el mismo, para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas.

2.4.9 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Serán de aplicación las medidas contempladas en el Anexo 7 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

2.4.10 CAMBIO CLIMÁTICO Y PROTECCIÓN ATMOSFÉRICA

Los proyectos sobre la parcela deberán considerar medidas de mitigación de efectos del cambio climático; en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Las actividades e instalaciones deberán cumplir el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

2.4.11 CONDICIONES PAISAJÍSTICAS

Se establecen las siguientes medidas correctoras del posible impacto paisajístico generado por la actuación.

1. Tratamiento paisajístico de los bordes en contacto con terrenos no urbanizados, para atenuar la transición hacia el entorno natural. Por ello se resalta la importancia de buscar la naturalización de estas áreas, al objeto de minimizar el impacto visual del ámbito.
2. Las zonas de ajardinamiento viario serán objeto de tratamiento vegetal a base de especies de bajo porte y mantenimiento reducido. Se dispondrán franjas de acompañamiento al viario ajardinadas y arboladas, al objeto de dotar a la instalación de una adecuada calidad ambiental y paisajística.
3. Las condiciones estéticas de la edificación se ajustarán a los criterios de materiales, composición de fachadas, alturas y ocupaciones máximas ya establecidas por la Normativa Urbanística de las NNSS de planeamiento municipal de Buitrago del Lozoya, debiendo ser desarrolladas por la normativa específica del Plan Especial.
4. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente para garantizar la estabilidad e integración del entorno.

2.5 EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO

2.5.1 AUTORIZACIONES

Conforme al artículo 29.2 de la LSCM, las obras previstas en la parcela calificada como Red Pública de Equipamientos Sociales para el Matadero Comarcal, están directamente permitidas en Suelo No Urbanizable de Protección por aplicación del artículo 29.2 LSCM. Por tanto, las sobras correspondientes precisarán únicamente la concesión de la correspondiente licencia municipal.

Así mismo, dado que la actividad del matadero se encuentra incluida en el epígrafe 3 "Instalaciones para el sacrificio y/o despiece de animales igual o inferior a 10 Toneladas al día de media anual" del Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, el correspondiente proyecto deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental de actividades de competencia municipal.

2.5.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

La ejecución del planeamiento mediante actos de uso del suelo y actuaciones edificatorias, de acuerdo con el artículo 80.3 LSCM, requerirá únicamente como presupuesto legal para la ejecución, la formulación y aprobación administrativa previa de los proyectos técnicos de ejecución material necesarios.

En el caso del matadero municipal será necesaria la formulación de los siguientes proyectos técnicos:

1. Proyecto de acceso al ámbito, incluida la urbanización del viario de acceso. Deberá ser aprobado por la demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.
2. En caso de ser necesarios, proyectos de refuerzo o modificación de las conexiones exteriores de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y electricidad.
3. Proyectos de ejecución de las obras de adecuación, demolición y/o ampliación del matadero existente.
4. En su caso, proyectos de nueva planta para ampliar las instalaciones hasta agotar la edificabilidad asignada.

2.5.3 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

La conservación de los terrenos objeto de la Modificación Puntual corresponde al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya como propietario de los mismos, sin perjuicio de la facultad de trasladar esta obligación al concesionario de la prestación del servicio público del Matadero Comarcal.

2.5.4 VIGILANCIA AMBIENTAL

Conforme al artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de la Modificación Puntual.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

En Buitrago del Lozoya, a 25 de febrero de 2026.—El alcalde, Francisco Javier del Valle Morales.

(03/2.986/26)

