



AYUNTAMIENTO BUITRAGO DEL LOZOYA

**MATADERO COMARCAL DE BUITRAGO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

**BLOQUE I - DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**



**DILIGENCIA**  
Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

**I-1. MEMORIA INFORMATIVA**



**RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)

**NOVIEMBRE 2024**



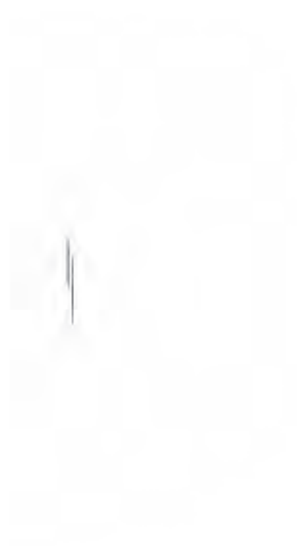


ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1	EL MEDIO FÍSICO MUNICIPAL.....	3
1.1.1	ENCUADRE GEOGRÁFICO	3
1.1.2	DATOS GEOLÓGICOS	3
1.1.3	HIDROGRAFÍA	6
1.1.4	CLIMA	6
1.1.5	USOS DEL SUELO	7
1.1.6	CALIDAD DEL AIRE	7
1.1.7	FAUNA	8
1.1.8	PAISAJE	11
1.2	CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....	13
1.2.1	SITUACIÓN	13
1.2.2	DELIMITACIÓN	13
1.2.3	ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	14
1.2.4	TOPOGRAFÍA	15
1.3	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL .....	16
1.3.1	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	16
1.3.2	PROBLEMÁTICA AMBIENTAL	17
1.3.3	CONCLUSIÓN	17
1.4	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	18
1.4.1	ESTADO ACTUAL	18
1.4.2	ANTECEDENTES DE LA INSTALACIÓN EXISTENTE	18
1.5	AFECCIONES SECTORIALES.....	20
1.5.1	EVALUACIÓN AMBIENTAL	20
1.5.2	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	20
1.5.3	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	20
1.5.4	PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO	20
1.5.5	VÍAS PECUARIAS	20
1.5.6	SERVIDUMBRES	22
1.5.7	CARRETERAS ESTATALES	22
1.5.8	CARRETERAS AUTONÓMICAS	23
1.5.9	PRESENCIA DE RADÓN	23
1.5.10	PRESENCIA DE ARBOLADO	23
1.5.11	ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES	23
1.5.12	AFECCIONES ELÉCTRICAS	23
1.5.13	AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO	23
2.	PLANOS DE INFORMACIÓN	25

DILIGENCIA  
Número: 2024-0009    Fecha: 20/12/2024





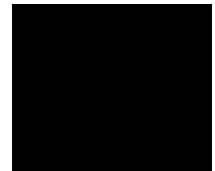
## 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA INFORMATIVA** de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ÁMBITO MUNICIPAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA**, redactada con el fin de adecuar las condiciones urbanísticas del Matadero Frigorífico Comarcal de Buitrago a su condición de equipamiento de interés social.

Ha sido redactado por encargo del **AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA**, propietario único de los terrenos incluidos en el ámbito, quien encargó los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.**

Firma el presente Documento el técnico responsable de su redacción, en representación de RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP.

Madrid, noviembre de 2024.



\*\*\*\*\*

**DILIGENCIA**  
Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024





## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 EL MEDIO FÍSICO MUNICIPAL

#### 1.1.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO

El municipio de Buitrago se encuentra situado en la conocida como Sierra Norte de Madrid, en el valle del Lozoya, entre los embalses de Puentes Viejas y Riosequillo. Abarca una superficie de 26,5 Km<sup>2</sup>, a una altitud media sobre el nivel del mar de 1.000 metros. Se encuentra limitado por los municipios de Gascones, Braojos; Piñuecar, Manjirón, Lozoyuela, Garganta de los Montes, Gargantilla del Lozoya y Villavieja del Lozoya.

El paisaje del término municipal de Buitrago corresponde a un paisaje tradicional de sierra del sistema central, dominado por el aprovechamiento ganadero y forestal. Es un paisaje caracterizado en primer lugar por el relieve, al pie del frente de sierra, formado por la alternancia de laderas y vaguadas separadas por pendientes de cierta entidad convergentes hacia el valle del Lozoya, fuertemente condicionado por la presencia del embalse de Pinilla.

#### 1.1.2 DATOS GEOLÓGICOS

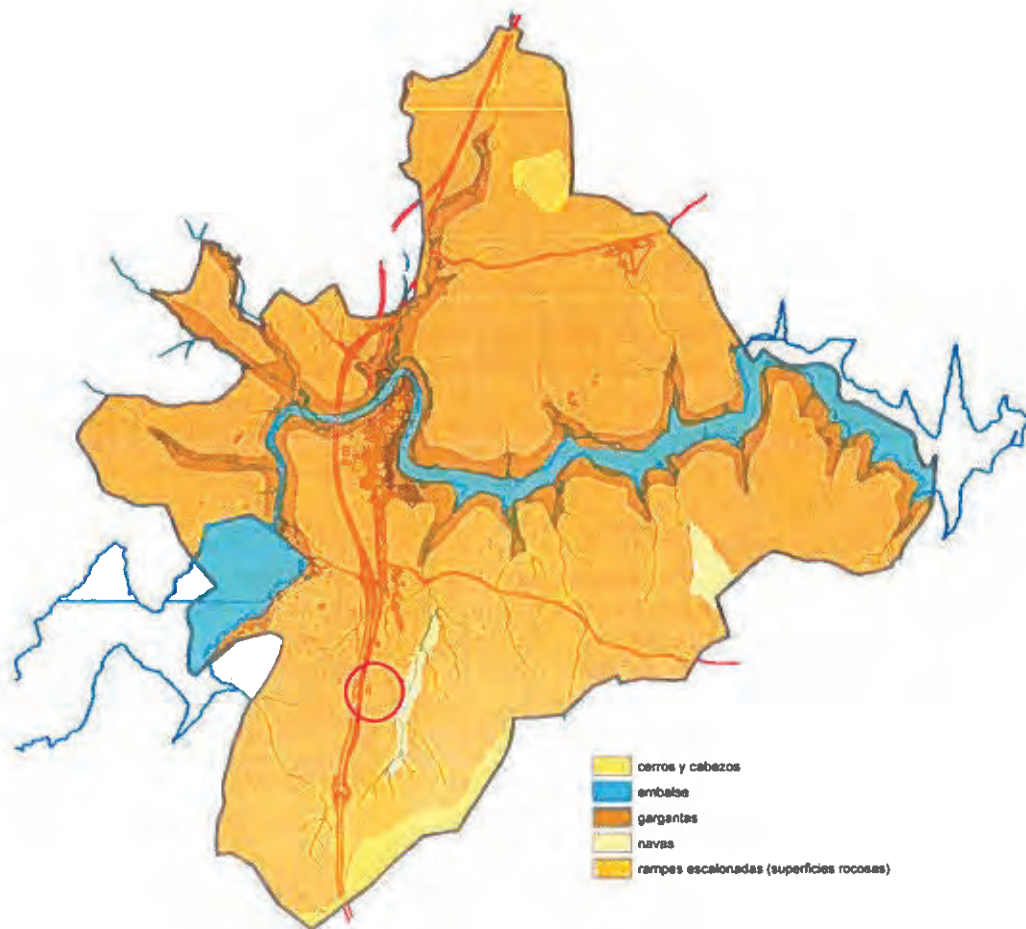
##### 1.1.2.1 FISIOGRAFÍA

Desde un punto de vista fisiográfico, dentro de la Comunidad de Madrid, Buitrago se sitúa en el pie de monte tipo depresión, en el que se encaja el río rodeado por alineaciones de cerros o cerros aislados. El río Lozoya, a pesar de encontrarse embalsado en todo su recorrido por el municipio, presenta cierto grado de encajonamiento, formando algunas gargantas de interés geomorfológico.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024





Dentro de las unidades fisiográficas existentes el municipio, el ámbito objeto de la Modificación Puntual se encuentra dentro de la predominante, denominada como "rampas escalonadas".

#### 1.1.2.2 GEOLOGÍA Y ESTRATIGRAFÍA

Buitrago se localiza en la depresión del valle del Lozoya, es decir, en la sierra de Madrid, donde dominan los materiales paleozoicos en las cumbres y laderas de la sierra, caracterizados por los neises, más o menos alterados por la erosión y los esquistos, siendo frecuentes los afloramientos rocosos. Estos materiales, en su conjunto están constituidos por un tipo de roca originada a partir de la metamorfización de antiguos materiales sedimentarios, a diferencia de las rocas de tipo granítico formadas en el interior en la corteza terrestre y que emergieron en bloques durante la orogenia alpina, hace más de diez millones de años.

En este contexto, el ámbito de la Modificación Puntual se localiza en una zona en la que predominan los neises, tal y como se observa en la siguiente imagen.



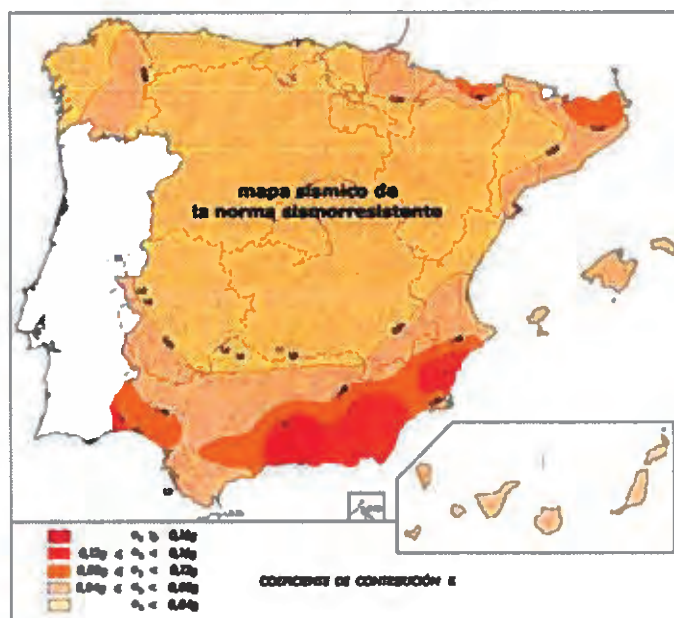


DILIGENCIA

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

### 1.1.2.3 DATOS SÍSMICOS

Según los criterios de la norma sismorresistente (NC SE-02), la zona objeto del estudio presenta un valor de aceleración sísmica básica  $<$  de 0.04 por lo que no es obligatorio la aplicación de la norma al carecer de peligrosidad sísmica.



Mapa Sísmico de la Norma NC SE-2.

### 1.1.2.4 LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO

Tras consultar el extracto de la información sobre los lugares de interés geológico (LIG) disponible en la página Web del IGME dentro del apartado Bases de Datos, (base de datos PATRIGEO), se determina que, para la zona de estudio, no figura reseñado ningún L.I.G. en el Inventario Español de Lugares de Interés Geológico.

### 1.1.3 HIDROGRAFÍA

El municipio de Buitrago del Lozoya se encuentra en la cuenca hidrográfica del río Lozoya, principal río de la sierra norte madrileña y el principal afluente del Jarama en la sierra.

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

El ámbito de la Modificación Puntual no es atravesado ni se encuentra en la zona de policía de ninguno de estos cursos de agua.

### 1.1.4 CLIMA

En términos generales, el área de Buitrago del Lozoya presenta un clima de carácter continental condicionado por la altitud a que se encuentra y lo montañoso del entorno.

Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano en Buitrago del Lozoya. De acuerdo con Köppen y Geiger clima se clasifica como Csb (templado

con verano seco y templado) Esta categoría abarca la mayor parte del noroeste de la Península, así como casi todo el litoral oeste de Portugal Continental y numerosas áreas montañosas del interior de la Península.

La temperatura media anual se encuentra a 11,4 °C. Generalmente varía de -1°C a 29°C y rara vez baja a menos de -6°C o sube a más de 33°C.

En un año, la precipitación media es 482 mm, siendo el periodo más lluvioso entre octubre y junio.

#### 1.1.5 USOS DEL SUELO

El término municipal de Buitrago del Lozoya se extiende por una superficie de 2.592 ha, de las cuales, un 29% están ocupadas por pinares, un 24% por pastos y praderas, un 13% por matorrales, un 8% por pastizales y rebollares, un 7% por encinares, siendo el terreno del municipio restante suelo urbano, infraestructuras viarias y superficies acuáticas.

Conforme al mapa de usos del suelo del municipio de Buitrago del Lozoya, la mayor parte del ámbito se encuentra dentro de un área de matorrales con cantuesos y/o tomillos acompañados de rebollo o fresno. La mitad más oriental está ocupada por un área de rebollares arbóreos. Está catalogado como Monte de Utilidad Pública de régimen especial.

#### 1.1.6 CALIDAD DEL AIRE

A partir del informe de contaminación atmosférica elaborado en el año 2018 y que forma parte de la documentación del Avance del PGOU en tramitación, se extrae la información acerca de la calidad del aire en el municipio de Buitrago del Lozoya y que se refleja a continuación.

##### 1.1.6.1 SITUACIÓN ACTUAL.

Los tipos de emisiones que se tienen en cuenta para valorar la calidad del aire en el municipio son tres:

1. Las emisiones de origen doméstico.
2. Las emisiones atribuibles al tráfico rodado.
3. Las emisiones de origen industrial.

Desde el punto de vista de las emisiones industriales, cabe destacar que en Buitrago del Lozoya no existen censadas instalaciones industriales, a excepción del matadero municipal, situado al sur del municipio, que no produce emisiones a la atmósfera.

En cuanto al tráfico rodado, el término municipal es atravesado por la autovía A-1, que supone el mayor flujo de tráfico en el municipio, haciendo despreciable el número de vehículos que circulan por el término fuera de la autovía.

La hora de valorar las emisiones de origen doméstico, cabe señalar que Buitrago posee un único núcleo urbano, de pequeño tamaño, propio de la Sierra Norte madrileña. Presenta un casco compacto y homogéneo y un área de ensanche lineal a lo largo de la antigua carretera nacional N-1.

### 1.1.6.2 VALORACIÓN.

Puesto que en el municipio de Buitrago del Lozoya no existen industrias contaminantes, puede afirmarse que las emisiones de gases contaminantes de origen industrial en el municipio son nulas.

Con los datos obtenidos del estudio sectorial al que se hacía referencia anteriormente se concluye que, de las actividades que se desarrollan en el municipio las únicas que en principio tendrían consecuencias sobre la contaminación atmosférica son las emisiones debidas al sector doméstico. Sin embargo, al tratarse de un núcleo de pequeño tamaño, estas emisiones no tienen la suficiente relevancia como para influir negativamente en la calidad del aire. Por lo tanto, se concluye que la calidad del aire en el municipio de Buitrago del Lozoya es muy buena.

En cuanto al ámbito de la Modificación Puntual, éste se encuentra alejado del núcleo urbano, por lo que la calidad del aire es aún mejor, si bien se encuentra al lado de la autovía A-1, pudiendo verse reducida esta calidad en los días de mayor intensidad de tráfico. La instalación industrial relativa al matadero municipal existente en el ámbito no emite gases contaminantes a la atmósfera.

### 1.1.7 FAUNA

El término municipal de Buitrago del Lozoya se caracteriza por una importante diversidad faunística, coexistiendo cuatro de los veintidós biotopos identificados para la Sierra Norte.

El ámbito de actuación se localiza próximo a una zona de roble, siendo el gato montés, el jabalí, el zorro, el corzo y el arrendajo las principales especies asociadas a este biotopo. Sin embargo, dada la cercanía del ámbito a las infraestructuras viarias de la N-1 y, sobre todo, de la autovía A-1, se presume que la presencia de estas especies en el ámbito debe ser nula o casi nula, localizándose en áreas más alejadas de estas carreteras y del núcleo urbano.

A continuación, se incluye el listado pormenorizado por grupos de las distintas especies animales existentes en el municipio, si bien muchas de ellas no se encuentran en el ámbito objeto de la Modificación Puntual. No se incluyen reptiles, peces ni anfibios.

AVES						
NOMBRE	ESPECIE		UICN	Directiva Aves	CNEA	SPEC
Abejaruco Europeo	<i>Merops apiaster</i>				IE	SPEC 3
Abubilla	<i>Upupa epops</i>				IE	
Agateador Común	<i>Certhia brachydactyla</i>				IE	SPEC 4
Aguiluilla Calzada	<i>Hieraaetus pennatus</i>			I	IE	SPEC 3
Alcaraván Común	<i>Burhinus oedicephalus</i>	NT		I	IE	SPEC 3
Alcaudón Común	<i>Lanius senator</i>	NT			IE	SPEC 2
Alcaudón Real	<i>Lanius excubitor</i>	NT			IE	SPEC 3
Anade Azulón	<i>Anas platyrhynchos</i>			II,III	NA	
Arrendajo	<i>Garrulus glandarius</i>			II	NA	
Autillo Europeo	<i>Otus scops</i>				IE	SPEC 2
Avión Común	<i>Delichon urbica</i>				IE	
Avión Roquero	<i>Ptyonoprogne rupestris</i>				IE	
Azor Común	<i>Accipiter gentilis</i>				IE	
Búho Chico	<i>Asio otus</i>				IE	
Búho Real	<i>Bubo bubo</i>			I	IE	SPEC 3

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

AVES					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Directiva Aves	CNEA	SPEC
Busardo Ratonero	<i>Buteo buteo</i>			IE	
Calandria	<i>Melanocorypha calandra</i>		I	IE	SPEC 3
Cárago Común	<i>Strix aluco</i>			IE	SPEC 4
Carbonero Común	<i>Parus major</i>			IE	
Cernícalo Vulgar	<i>Falco tinnunculus</i>			IE	SPEC 3
Chochín	<i>Troglodytes troglodytes</i>			IE	
Chorlito Chico	<i>Charadrius dubius</i>			IE	
Chotacabras Cuellirrojo	<i>Caprimulgus ruficollis</i>			IE	
Chova Piquirroja	<i>Pyrhocorax pyrrhocorax</i>	NT	I	IE	SPEC 3
Cigüeña Blanca	<i>Ciconia ciconia</i>		I	IE	SPEC 2
Codorniz Común	<i>Coturnix coturnix</i>	DD	II	NA	SPEC 3
Cogujada Común	<i>Galerida cristata</i>			IE	SPEC 3
Cogujada Montesina	<i>Galerida theklae</i>		I	IE	SPEC 3
Colirrojo Tizón	<i>Phoenicurus ochruros</i>			IE	
Collalba Gris	<i>Oenanthe oenanthe</i>			IE	
Collalba Rubia	<i>Oenanthe hispanica</i>	NT		IE	SPEC 2
Corneja Negra	<i>Corvus corone</i>		II	NA	
Críalo	<i>Clamator glandarius</i>			IE	
Cuco	<i>Cuculus canorus</i>			IE	
Cuervo	<i>Corvus corax</i>			NA	
Culebrera Europea	<i>Circaetus gallicus</i>	LC	I	IE	SPEC 3
Curruca Cabecinegra	<i>Sylvia melanocephala</i>			IE	SPEC 4
Curruca Capirotada	<i>Sylvia atricapilla</i>			IE	SPEC 4
Curruca Carrasqueña	<i>Sylvia cantillans</i>			IE	SPEC 4
Curruca Rabilarga	<i>Sylvia undata</i>		I	IE	SPEC 2
Curruca Tomillera	<i>Sylvia conspicillata</i>			IE	
Escribano Hortelano	<i>Emberiza hortulana</i>		I	IE	SPEC 2
Escribano Montesino	<i>Emberiza cia</i>			IE	SPEC 3
Escribano Sotefío	<i>Emberiza cirius</i>			IE	SPEC 4
Estomino Negro	<i>Sturnus unicolor</i>			NA	SPEC 4
Gallineta Común	<i>Gallinula chloropus</i>		II	NA	
Gavilán Común	<i>Accipiter nisus</i>		I	IE	
Golondrina Común	<i>Hirundo rustica</i>			IE	SPEC 3
Golondrina Dáurica	<i>Hirundo daurica</i>			IE	
Gorrion Chillón	<i>Petronia petronia</i>			IE	
Gorrion Común	<i>Passer domesticus</i>			NA	
Gorrion Molinero	<i>Passer montanus</i>			NA	
Gorrion Moruno	<i>Passer hispaniolensis</i>			IE	
Grajilla	<i>Corvus monedula</i>		II	NA	SPEC 4
Herrerillo Común	<i>Parus caeruleus</i>			IE	SPEC 4
Jilguero	<i>Carduelis carduelis</i>			NA	
Lavandera Blanca	<i>Motacilla alba</i>			IE	
Lavandera Cascadeña	<i>Motacilla cinerea</i>			IE	
Lechuza Común	<i>Tyto alba</i>			IE	SPEC 3
Martín Pescador Común	<i>Alcedo atthis</i>	NT	I	IE	SPEC 3
Milano Negro	<i>Milvus migrans</i>	NT	I	IE	SPEC 3
Mirlo Común	<i>Turdus merula</i>		II	NA	SPEC 4
Mito	<i>Aegithalos caudatus</i>			IE	
Mochuelo Europeo	<i>Athene noctua</i>			IE	SPEC 3

DILIGENCIA  
Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024



AVES					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Directiva Aves	CNEA	SPEC
Mosquitero Papialbo	<i>Phylloscopus bonelli</i>			IE	SPEC 4
Oropéndola	<i>Oriolus oriolus</i>			IE	
Paloma Bravía	<i>Columba livia</i>		II	NA	
Paloma Torcaz	<i>Columba palumbus</i>		I,II,III	NA	SPEC 4
Paloma Zurita	<i>Columba oenas</i>	DD	II	NA	SPEC 4
Papamoscas Cerrojillo	<i>Ficedula hypoleuca</i>			IE	SPEC 4
Papamoscas Gris	<i>Muscicapa striata</i>			IE	SPEC 3
Pardillo Común	<i>Carduelis cannabina</i>			NA	SPEC 4
Perdiz Roja	<i>Alectoris rufa</i>	DD	II,III	NA	SPEC 2
Petirrojo	<i>Erithacus rubecula</i>			IE	SPEC 4
Pico Picapinos	<i>Dendrocopos major</i>		I	IE	
Picogordo				IE	
Pinzón Vulgar	<i>Fringilla coelebs</i>		I	NA	SPEC 4
Pito Real	<i>Picus viridis</i>			IE	SPEC 2
Rabilargo	<i>Cyanopica cyana</i>			IE	
Reyezuelo listado	<i>Regulus ignicapillus</i>			IE	SPEC 4
Roquero Rojo	<i>Monticola saxatilis</i>			IE	SPEC 3
Roquero Solitario	<i>Monticola solitarius</i>			IE	SPEC 3
Ruiseñor Bastardo	<i>Cettia cetti</i>			IE	
Ruiseñor Común	<i>Luscinia megarhynchos</i>			IE	SPEC 4
Sisón	<i>Tetrax tetrax</i>	VU	I	IE	SPEC 2
Tarabilla Común	<i>Saxicola torquata</i>			IE	SPEC 3
Tórtola Común	<i>Streptopelia turtur</i>	VU	II	NA	SPEC 3
Totovía	<i>Lullula arborea</i>		I	IE	SPEC 2
Triguero	<i>Miliaria calandra</i>			NA	SPEC 4
Urraca	<i>Pica pica</i>		II	NA	
Vencejo Común	<i>Apus apus</i>			IE	
Verdecillo	<i>Serinus serinus</i>			NA	SPEC 4
Verderón Común	<i>Carduelis chloris</i>			NA	SPEC 4
Zarcero Común	<i>Hippolais polyglotta</i>			IE	SPEC 4
Zorzal Charlo	<i>Turdus viscivorus</i>		II	NA	SPEC 4

MAMÍFEROS					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Libro Rojo	Directiva Hábitats	CNEA
Liebre ibérica	<i>Lepus granatensis</i>	LC	-	-	-
Nutria paleártica ¿?	<i>Lutra lutra</i>	NT		II,IV	IE
Garduña	<i>Martes foina</i>	LC	-	-	-
Topillo campesino	<i>Microtus arvalis</i>	LC			
Zorro rojo	<i>Vulpes vulpes</i>	LC	-	-	-
Jabalí	<i>Sus scrofa</i>	LC	-	-	-
Corzo	<i>Capreolus capreolus</i>	LC			
Rata de agua	<i>Arvicola sapidus</i>	VU B2C			
Gineta	<i>Genetta genetta</i>	LC	-	-	-
Erizo europeo	<i>Erinaceus europaeus</i>	DD	-	IV	-
Musaraña gris	<i>Crocidura russula</i>	LC	-	-	-
Lirón careto	<i>Eliomys quercinus</i>	LC	-	-	-
Turón	<i>Mustela putorius</i>	NT			

MAMÍFEROS					
NOMBRE	ESPECIE	UICN	Libro Rojo	Directiva Hábitats	CNEA
Visón americano	Mustela vison	NE			

1.1.8 PAISAJE

En el ámbito objeto de la Modificación Puntual cabría distinguir dos unidades de paisaje. La primera de ellas se corresponde con el área urbanizada y edificada del matadero municipal, situado al noroeste del ámbito. Se trata de un paisaje altamente antropizado en el que únicamente se conservan algunos ejemplares arbóreos. Esta zona está delimitada al oeste por la carretera N-I, exterior al ámbito, y, al norte y este, por el viario de acceso a las instalaciones.



DILIGENCIA  
Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024



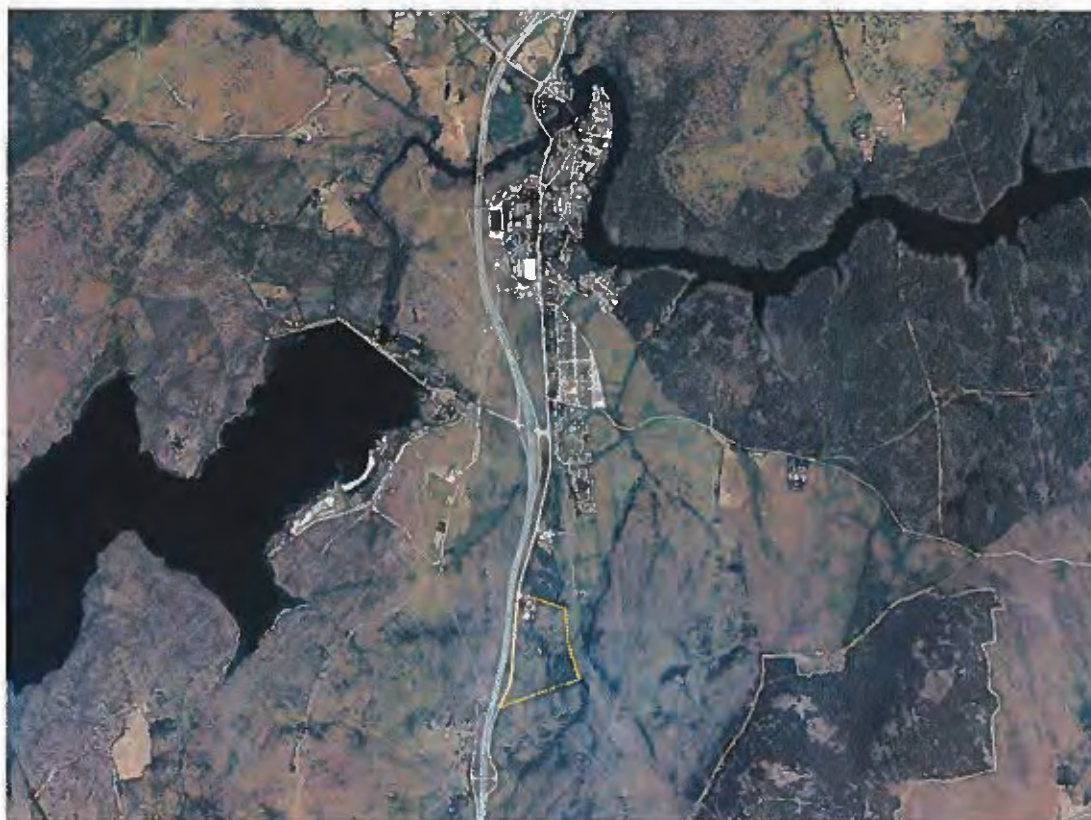


La segunda de las unidades de paisaje, predominante en el ámbito, es un área natural, en la que apenas se observa la intervención humana más allá de los muros de piedra que delimitan el perímetro. Se trata de una zona de pastizales con matorrales y árboles que en ocasiones se encuentran más o menos dispersos y en otras forman agrupaciones.



## 1.2 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

### 1.2.1 SITUACIÓN



*Situación del ámbito en el municipio.*

El ámbito objeto de la Modificación Puntual está situado al sur del núcleo urbano de Buitrago, en la margen este de la Carretera Nacional I (Madrid-Irún). Esta carretera tiene un trazado paralelo al de la autovía A-1, que discurre al oeste de la misma.

Con una superficie de 157.750 m<sup>2</sup>, este ámbito está clasificado como el sector SAU-3 de Suelo Urbanizable Sectorizado por las NNSS de Buitrago del Lozoya (BOCM de 19/06/1991).

### 1.2.2 DELIMITACIÓN

Se describen a continuación los límites del ámbito:

1. Al norte: un área clasificada como Suelo Urbano en la parte más occidental y suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido en la categoría de "Zonas de ganadería intensiva, dehesas y pastos mejorados" hacia el noreste.
2. Al este: Sistema de Vías Pecuarias.
3. Al sur: terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido en la categoría de "Matorral mesomediterráneo con predominancia de arbolado".
4. Al oeste: Carretera Nacional I.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024





*Delimitación del ámbito objeto de la Modificación Puntual sobre ortofotografía*

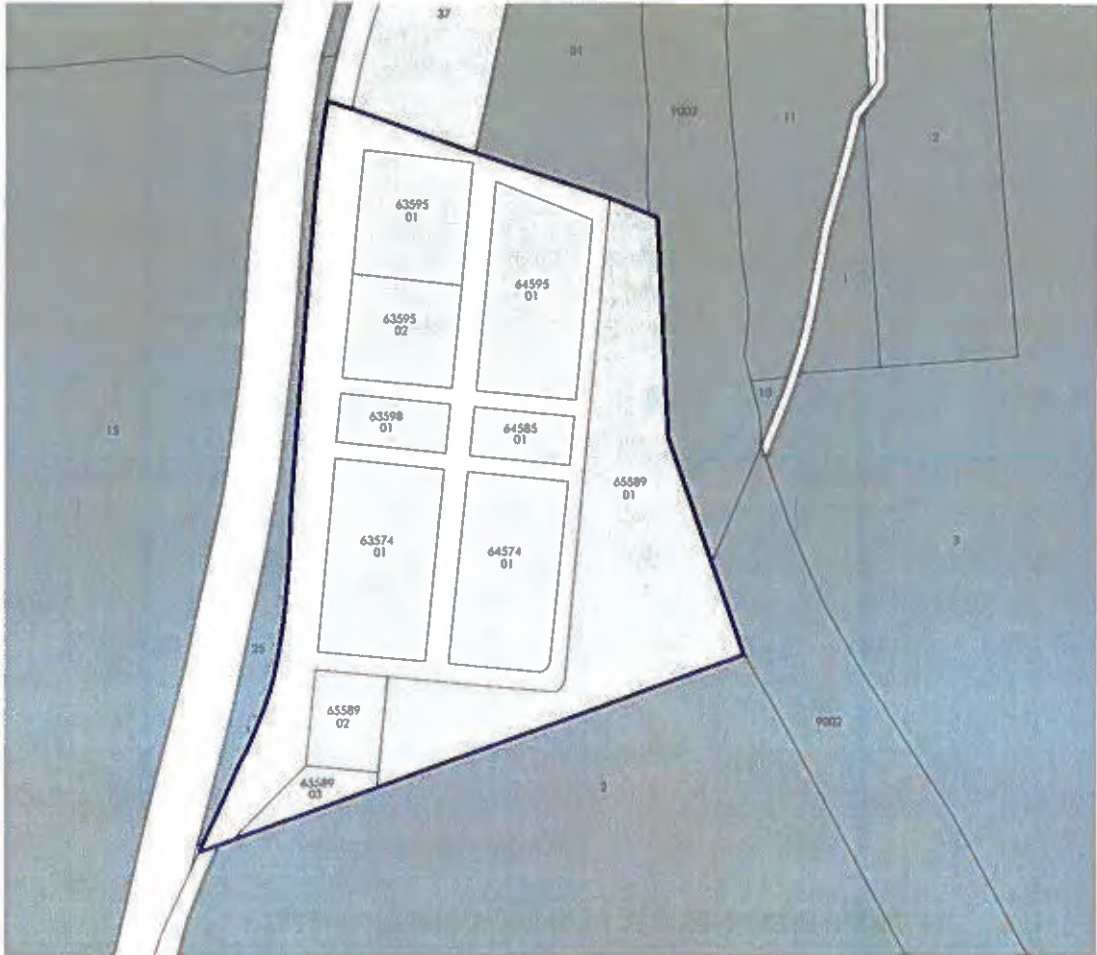
El plano de Información PI-3 recoge la delimitación precisa del ámbito. Se trata de una línea poligonal en la que se identifican los vértices más significativos mediante una numeración correlativa representada en el plano. Las coordenadas UTM de estos vértices (ETRS89-30N) se recogen en la siguiente tabla:

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	446208,7741	4535976,6882
2	446459,9114	4535888,7115
3	446468,9114	4535718,6115
4	446523,6114	4535535,2115
5	446533,3114	4535518,0115
6	446108,0114	4535363,5115
7	446138,4114	4535428,7115
8	446155,0114	4535465,1115
9	446168,5114	4535512,5115
10	446180,0114	4535652,2115
11	446200,0520	4535911,9901

### 1.2.3 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

El ámbito objeto de la Modificación Puntual incluye diez fincas de titularidad municipal, con una morfología que podría desarrollar una posible ordenación pormenorizada del SAU-3, si bien nunca se llegó a aprobar ni un plan parcial ni un proyecto de reparcelación

para el ámbito. En la parcela 01-63595 se localizan las actuales instalaciones del Matadero Comarcal de Buitrago del Lozoya



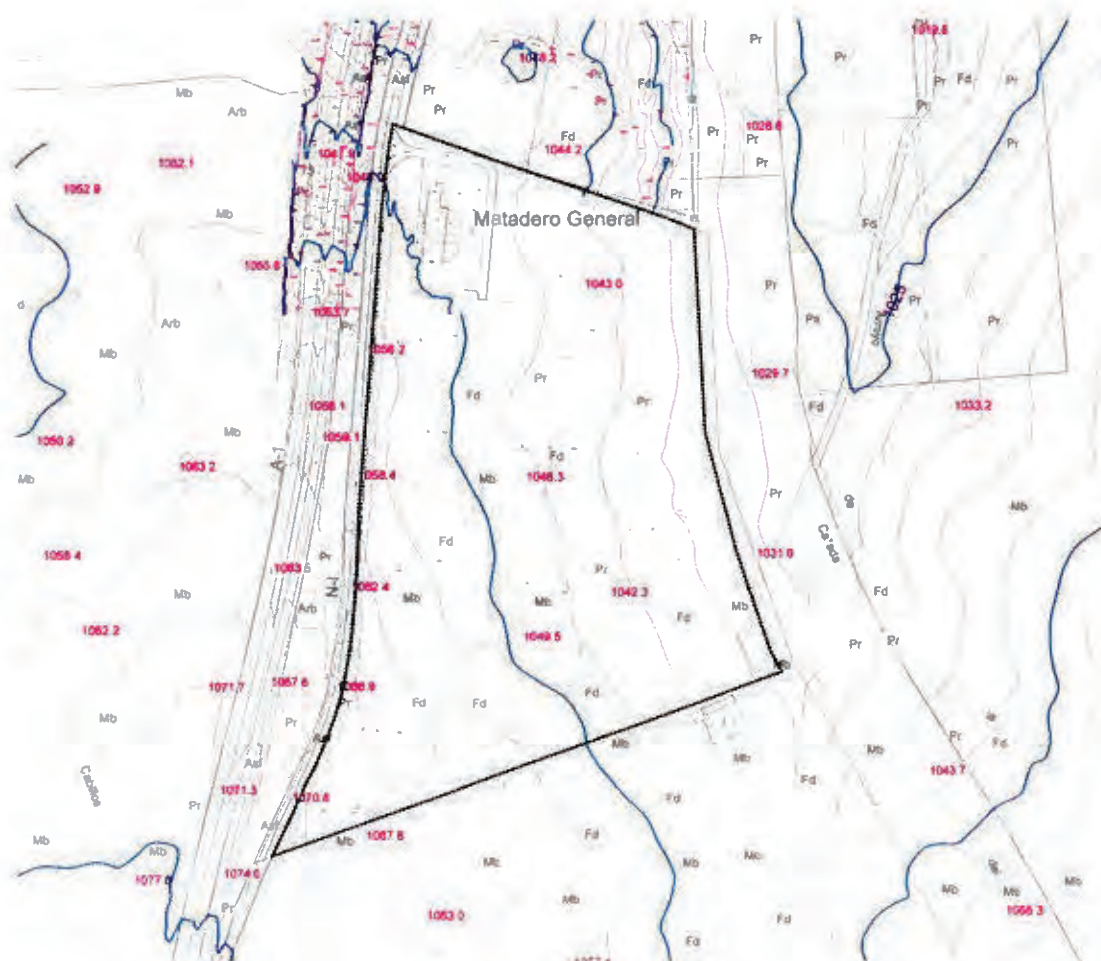
*Ámbito objeto de la Modificación Puntual sobre cartografía catastral.*

#### 1.2.4 TOPOGRAFÍA

Se trata de un terreno en muy ligera pendiente que asciende en dirección nordeste – suroeste, desde una cota de 1.032 m.s.n.m. en la zona nordeste hasta una cota de 1.072 m.s.n.m. en la zona suroeste, próxima a la carretera N-I.

**DILIGENCIA**  
Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024





**Límite y topografía.**

### 1.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

### 1.3.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El ámbito que constituye el sector de Suelo Urbanizable SAU 3 fue así clasificado por las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal vigentes en Buitrago del Lozoya, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 1991 (BOCM de 19/06/1991).

El planeamiento urbanístico anterior, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Buitrago, redactadas por COPLACO y aprobadas definitivamente en 1975 (O.M. 12/3/75; BOP 5/4/75), clasificaban estos terrenos como Suelo Rústico.

En este contexto y sobre una de las parcelas que conforman los terrenos incluidos en el actual SAU 3, se construyó, entre los años 1986 y 1988, el matadero municipal de Buitrago del Lozoya para resolver la insuficiencia operativa del antiguo matadero situado en pleno casco. Su nueva ubicación, sobre terrenos de titularidad municipal y alejados de las viviendas, resultó idónea para esta actividad. Su construcción se ajustó a las condiciones de los artículos 3.5.1. a 3.5.7 de la normativa de las Normas Complementarias y Subsidiarias de 1975 y fue ejecutada previa obtención de todas las autorizaciones y licencias pertinentes.

Así mismo, la instalación obtuvo autorización de ocupación temporal del Monte de Utilidad Pública nº 138, Dehesa de Caramaría, en el que se implantó; mediante resolución de la Consejería de Agricultura y Ganadería de fecha 29/04/1986.

Posteriormente, con la redacción de las Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya de 1991, vigentes en la actualidad, la parcela en la que se halla el matadero se incluyó dentro de un sector de suelo apto para urbanizar de uso industrial, SAU-3, con la intención de integrar las instalaciones en la futura ordenación del sector, que se remitía a Plan Parcial.

Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a este sector SAU-3 de Suelo Apto para Urbanizar, le corresponde el régimen establecido en dicha Ley para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

### 1.3.2 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

El sector SAU-3 de las NNSS-91 se configuraba como un ámbito de 15,8 has, con una serie de condiciones de ordenación y gestión que habrían de ser desarrolladas mediante plan parcial.

No obstante, todos los intentos de desarrollo iniciados desde entonces por el Ayuntamiento han sido sistemáticamente informados de forma desfavorable por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. Este organismo afirma que los terrenos son Suelo No Urbanizable de Protección por encontrarse en el Monte de Utilidad Pública nº 138, Dehesa de Cara María; monte en régimen especial según la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, incompatible con la clasificación de suelo urbanizable conforme al artículo 9.1 de dicha Ley.

En reiteradas ocasiones, el Ayuntamiento de Buitrago ha intentado defender que la clasificación como suelo urbanizable del SAU-3 se estableció por el acuerdo de aprobación definitiva de sus Normas Subsidiarias en 1991, y que por tanto debería prevalecer sobre la interpretación que la DGMA hace en sus informes de la posteriormente aprobada Ley Forestal de 1995, que obvia lo establecido por la Disposición Transitoria Séptima de dicha Ley.

Tal planteamiento ha sido reiteradamente rechazado por el órgano ambiental, que ha informado desfavorablemente no sólo los intentos de desarrollo del SAU-3 mediante plan parcial (2009), sino el simple mantenimiento de la clasificación de suelo urbanizable industrial global del sector en el nuevo PGOU en tramitación.

### 1.3.3 CONCLUSIÓN

Para desbloquear la situación descrita, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya ha decidido tramitar una modificación puntual de la Normas Subsidiarias de planeamiento municipal vigentes, que cambie la clasificación de los terrenos del SAU 3 a Suelo No Urbanizable Protegido, e incluyendo dentro para esta categoría las condiciones que permitan el desarrollo de la actividad del matadero municipal.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

## 1.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### 1.4.1 ESTADO ACTUAL

El sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SAU-3 de 15,8 ha, clasificado por las NNSS-91, no ha sido ejecutado, por lo que los terrenos conservan sus características naturales; a excepción de la parcela en la que se ubicó el matadero municipal y su acceso desde la N-I.

Esta parcela se encuentra urbanizada, contando con acceso asfaltado desde la carretera N-I, que consiste en un viario interior que da acceso a la instalación por dos puntos distintos. También cuenta con acometida de agua potable, depuradora de aguas residuales, y centro de transformación de intemperie de 150 kVA.

El resto de terrenos que conforma el ámbito objeto de la Modificación Puntual se encuentra en estado natural, sin ningún tipo de edificación ni urbanización. En ellos hay un gran número de ejemplares arbóreos que, dependiendo de la zona, se encuentran más o menos dispersos. Aparentemente, estos terrenos no están dedicados a ningún uso actualmente.



*Estado actual de los terrenos*

### 1.4.2 ANTECEDENTES DE LA INSTALACIÓN EXISTENTE

El proyecto de ejecución del Matadero de Buitrago fue redactado por el Ingeniero Agrónomo [REDACTED] conjuntamente con el Arquitecto [REDACTED] siendo visado por los respectivos colegios profesionales a finales del año 1985.

Las obras dieron comienzo en el año 1986, y finalizaron el 29 de diciembre de 1988, según se hace constar en su correspondiente Acta de Recepción provisional. Durante



el transcurso de las mismas, se efectuaron ampliaciones respecto del Proyecto original, especialmente en lo referente a Maquinaria y Equipo.

La instalación obtuvo autorización de ocupación temporal del Monte de Utilidad Pública nº 138, Dehesa de Caramarín, en el que se implantó; mediante resolución de la Consejería de Agricultura y Ganadería de fecha 29/04/1986.

A partir del año 1989, por iniciativa de la Comunidad de Madrid, se realizaron obras de acometida agua potable, construcción de una estación depuradora de aguas residuales, instalación de un centro de transformación (de intemperie), de 150 kVA, acondicionamiento de los accesos, urbanización de la parcela y ampliación y reforma de muelle de carga de canales.

En el año 1991, el Patronato Madrileño de Áreas de Montaña (PAMAM), dependiente de la Comunidad de Madrid, se hace cargo del uso y gestión del Matadero, tras un acuerdo firmado con el Ayuntamiento. En ese momento, después de todas las reformas efectuadas, el Matadero quedaba con una capacidad de 2.500 ton-canal/año, distribuidas entre especies de vacuno, ovino y porcino, con especial incidencia en las dos primeras.

En ese mismo año de 1991, se publica la Directiva 91/497/CEE (que modifica parcialmente la 64/433/CEE), la cual fijaba un plazo hasta el año 1995 para que los mataderos se adaptasen a la Normativa Comunitaria. El PAMAM, acomete las obras de reforma en varias fases, obteniéndose la homologación de dicho Matadero por parte de la Autoridades Sanitarias. El número de Registro Sanitario es el 10.10142/M.

Tras adjudicación de la concesión mediante concurso a D. \*\*\*\*\* el 12 de enero de 1994 el Ayuntamiento de Buitrago otorgó Licencia Provisional de Funcionamiento del Matadero Frigorífico Comarcal, que comenzó a funcionar de manera regular en febrero de 1994.

Posteriormente, la concesión, asimismo mediante concurso, recayó en la Sociedad Ganaderos Reunidos de la Sierra Norte de Madrid, S.L.; sociedad inscrita en el Registro de Industrias de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, y también en el Registro de Industrias Agroalimentarias de la Dirección General de Agricultura.

En el 2002, la titularidad y gestión del matadero, ha pasado de nuevo al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya. Con el fin de actualizar las mejoras realizadas en el matadero y de que quedaran actualizadas en la Licencia Municipal de Apertura, se presentó Proyecto de Instalación del Matadero Frigorífico Comarcal de Buitrago del Lozoya, con fecha de visado en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro el 21 de mayo de 2002 y firmado por el Ingeniero Agrónomo \*\*\*\*\* con número de colegiado 1.043.

En el año 2018 el Ayuntamiento de Buitrago inició el procedimiento para la ejecución de determinadas actuaciones de mejora sobre las instalaciones del matadero, en el marco de una subvención concedida a tal efecto por la Comunidad de Madrid, consistentes en determinadas obras de demolición parcial, adecuación, implantación de mejoras y optimización de procesos.

Tras la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de los correspondientes proyectos de demolición (4/12/2018) y adecuación (octubre de 2019), se solicitaron los informes sectoriales correspondientes a la D.G. de Evaluación Ambiental, al Área de Conservación de Montes, a la D.G. de Patrimonio Cultural, a la D.G. de Urbanismo y Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid), obteniéndose los siguientes informes favorables:

- Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, integrando los del Área de Conservación de Montes y el Área de Conservación de Flora y Fauna.

DILIGENCIA

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

- Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, en el que se señala la innecesariedad de procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Así mismo, con fecha 21 de enero de 2020 el Área de Conservación de Montes autorizó la ocupación temporal de los terrenos afectados, pertenecientes al Monte de Utilidad Pública nº 138, Dehesa de Caramarúa; actualizando la anterior autorización de la Consejería de Agricultura y Ganadería de fecha 29/04/1986.

## **1.5 AFECCIONES SECTORIALES**

### **1.5.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL**

El régimen normativo de aplicación en relación con la evaluación ambiental de la Modificación Puntual es el establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental contemplado en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. En su virtud, la presente MP-NNSS debe ser sometida a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

### **1.5.2 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS**

El ámbito de la Modificación Puntual no se encuentra en terrenos pertenecientes a Red Natura 2000, espacios naturales protegidos, zonas húmedas o embalses protegidos. Tampoco existe ningún hábitat de interés en el sector.

### **1.5.3 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

Los terrenos afectados por la MP-NNSS, de titularidad pública municipal, se encuentran íntegramente en el Monte de Utilidad Pública nº 138 Dehesa de Caramarúa, monte en régimen especial según la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, incompatible con la clasificación de suelo urbanizable conforme al artículo 9.1 de dicha Ley. Se trata de un monte no ordenado, aunque sí deslindado y amojonado.

### **1.5.4 PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO**

Consultado el estudio arqueológico realizado para el Avance del PGOU de Buitrago del Lozoya en tramitación, se constata que el ámbito objeto de la Modificación Puntual no se encuentra afectado por yacimiento o hallazgo arqueológico alguno.

Tampoco se encuentra afectado por ningún bien incluido en el catálogo de protección del plan.

### **1.5.5 VÍAS PECUARIAS**

A pesar de que por el municipio de Buitrago del Lozoya discurren un gran número de vías pecuarias, el ámbito de la Modificación Puntual no se ve afectado por ninguna de ellas, si bien puede resaltarse que junto a su límite oriental discurre la Cañada Real de San Lázaro, representada en los Planos de Ordenación PI-3, PI-4 y PI-5 y en el siguiente esquema.



*Cañada Real de San Lázaro, colindante con el ámbito de la Modificación Puntual*

Existen dos elementos vinculados a la actuación que generan afección sobre esta vía pecuaria:

1. 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.
2. 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.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024





*Afecciones de emisario y línea eléctrica a la Cañada Real de San Lázaro.*

Aunque se trata de infraestructuras existentes, el promotor del proyecto deberá solicitar las ocupaciones temporales correspondientes a la afección del colector de saneamiento y de la línea eléctrica, en caso de que aún no se hubiera hecho, 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.

#### 1.5.6 SERVIDUMBRES

No existe ninguna servidumbre que afecte a los terrenos que conforman el ámbito de actuación.

#### 1.5.7 CARRETERAS ESTATALES

El ámbito está situado en la margen derecha de la nacional N-1 y de la A-1 a la altura del pk 73. Es colindante con la antigua carretera N-1, desde la cual tiene acceso. Puesto que tanto la N-1 como la A-1 son carreteras del Estado, es la Ley 37/2015, de 29 de septiembre la que establece las distintas zonas de protección:

- **Zona de Dominio Público.** Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros de anchura en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.
- **Zona de Servidumbre.** La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
- **Zona de Afección.** Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la autovía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia

de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carretas multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

- **Zona de limitación a la edificabilidad.** A ambos lados de las carreteras del Estado se establece una línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

#### 1.5.8 CARRETERAS AUTONÓMICAS

La carretera autonómica M-126 se encuentra a 1 km de distancia, al norte de la actuación. Si bien su presencia no genera afecciones sobre el ámbito de la MP-NNSS, debe estudiarse la posible afección del nuevo tráfico que pudiera generar la actuación sobre el nivel de servicio en el entronque entre esta carretera y la N-I. A tal efecto, la MP-NNSS incorpora un estudio de tráfico que analiza dicha cuestión.

#### 1.5.9 PRESENCIA DE RADÓN

Buitrago del Lozoya se incluye en el listado de municipios de zona II en los que, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia.

#### 1.5.10 PRESENCIA DE ARBOLADO

En el ámbito hay un gran número de ejemplares arbóreos que, dependiendo de la zona, se encuentran más o menos dispersos.

#### 1.5.11 ZONAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES FLUVIALES

No existe ningún cauce ni en el sector ni en sus inmediaciones no habiendo, por tanto, afecciones en esta materia dentro del ámbito objeto de la Modificación Puntual.

#### 1.5.12 AFECCIONES ELÉCTRICAS

Quedan reguladas por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

#### 1.5.13 AFECCIONES FUTURAS POR PROYECTOS SECTORIALES EN CURSO

Más allá del PGOU, de ámbito municipal, en tramitación, no se han detectado proyectos en curso cuya definición pueda afectar al ámbito.

6

6

1

1