

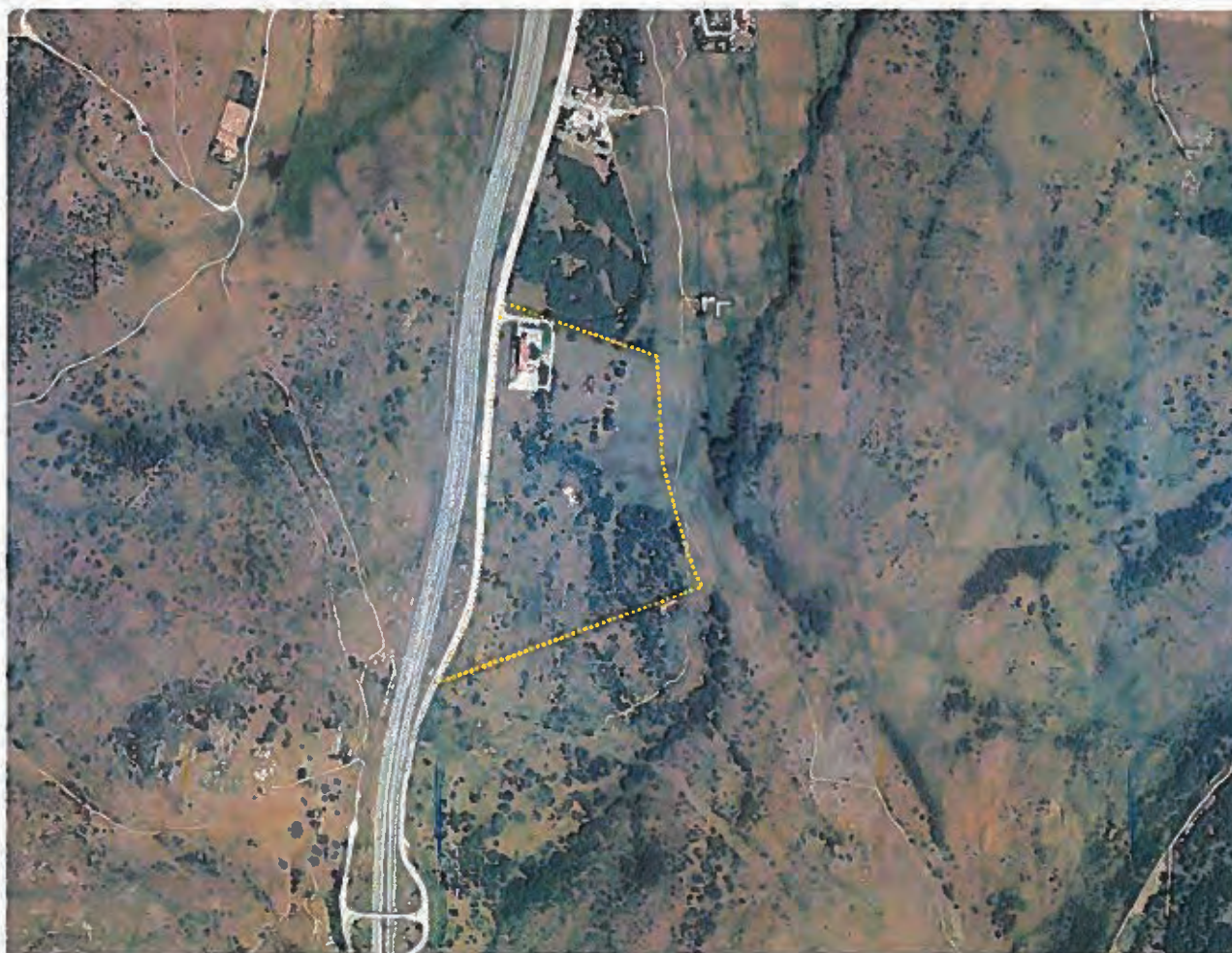


AYUNTAMIENTO BUITRAGO DEL LOZOYA

**MATADERO COMARCAL DE BUITRAGO**

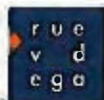
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

**BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**



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

**III-1. MEMORIA DE ORDENACIÓN**



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

**NOVIEMBRE 2024**





ÍNDICE	
0.	<b>PRESENTACIÓN</b> 1
1.	<b>INTRODUCCIÓN</b> 3
1.1	OBJETO Y CONTENIDO.....3
1.1.1	OBJETIVOS GENERALES 3
1.1.2	OBJETO ESPECÍFICO 3
1.1.3	CONTENIDO SUSTANTIVO 4
1.1.4	DOCUMENTACIÓN 4
1.2	MARCO NORMATIVO.....5
1.2.1	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL 5
1.2.2	EVALUACIÓN AMBIENTAL 5
1.2.3	OTRA LEGISLACIÓN AMBIENTAL 6
2.	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b> 9
2.1	NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN .....9
2.1.1	ANTECEDENTES 9
2.1.2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 10
2.2	JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL.....10
2.2.1	EL SECTOR CARNICO EN ESPAÑA 10
2.2.2	EL SECTOR GANADERO EN LA COMUNIDAD DE MADRID 11
2.2.3	IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GANADERÍA EN LA SIERRA NORTE 12
2.2.4	INTERÉS SOCIAL DEL MATADERO DE BUITRAGO 13
2.2.5	PREVALENCIA 14
3.	<b>ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES</b> 15
3.1	ALTERNATIVAS .....15
3.1.1	ALTERNATIVAS CONSIDERADAS 15
3.1.2	CRITERIOS DE SELECCIÓN EN RELACIÓN CON EL USO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO 15
3.1.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LAS AFECIONES AMBIENTALES 15
3.1.4	SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 16
3.2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....16
3.2.1	CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL 16
3.2.2	RÉGIMEN DE USOS 17
3.2.3	RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS 17
3.3	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....18
3.3.1	ANEXO NORMATIVO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 18
3.3.2	USOS PORMENORIZADOS 18
3.3.3	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN 18
3.3.4	OTRAS CONDICIONES NORMATIVAS 19
3.4	EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO .....19
3.4.1	AUTORIZACIONES 19
3.4.2	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO 20
3.4.3	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO 20
3.4.4	VIGILANCIA AMBIENTAL 20
4.	<b>CORRECCIONES EN LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NNSS</b> 21
4.1	DOCUMENTOS AFECTADOS .....21
4.2	MEMORIA.....22
4.2.1	CAPÍTULO 3, RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS 22
4.2.2	APARTADO 2.6 EL MEDIO FÍSICO 22
4.3	NORMATIVA URBANÍSTICA .....23
4.3.1	APARTADO 8.1.2 CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE 23
4.3.2	APARTADO 9.3.1. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. DEFINICIÓN 23
4.3.3	APARTADO 9.3.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. ÁREAS CONSIDERADAS 24
5.	<b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b> 25
5.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....25

5.2	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.....	26
5.2.1	SISTEMA DE SANEAMIENTO	26
5.2.2	CAUDAL	26
5.2.3	PRETRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES.	26
5.2.4	EMISARIO	27
5.3	SUMINISTRO ELÉCTRICO .....	29
6.	<b>SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>31</b>
6.1	ASPECTOS AMBIENTALES.....	31
6.1.1	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	31
6.1.2	VIABILIDAD EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES AMBIENTALES	31
6.2	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	32
6.2.1	CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	32
6.2.2	COSTES DE IMPLANTACIÓN DEL MATADERO	32
6.2.3	VIABILIDAD ECONÓMICA	32
6.2.4	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	34
7.	<b>MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO</b>	<b>35</b>
7.1	IMPACTO EN LA DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL.....	35
7.1.1	MARCO GENERAL	35
7.1.2	APLICACIÓN A LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL	35
7.2	IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	37
7.2.1	MARCO NORMATIVO	37
7.2.2	CUMPLIMIENTO	37
8.	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	<b>39</b>



**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la **MEMORIA DE ORDENACIÓN** 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. INTRODUCCIÓN

### 1.1 OBJETO Y CONTENIDO

#### 1.1.1 OBJETIVOS GENERALES

La formulación de la presente Modificación Puntual se inscribe en un conjunto de objetivos de gestión municipal relacionados con la dinamización económica local y actualización de las infraestructuras productivas del sector primario en el municipio y su comarca.

1. Recuperar y actualizar actividades relacionadas con la tradición ganadera de la comarca como elemento clave en materia de empleo.
2. Apoyar la actividad ganadera de la Sierra Norte de Madrid con la recuperación del Matadero de Buitrago, equipamiento público al servicio de los ganaderos del conjunto de municipios de la comarca.
3. Regularizar la situación urbanística de las instalaciones existentes del Matadero de Buitrago, otorgando a los terrenos una clasificación acorde a su naturaleza y situación, teniendo en cuenta la condición de Monte de Utilidad Pública de los terrenos que ocupa.
4. Devolver a los terrenos una clasificación acorde a su naturaleza y situación, en vista de que no han sido desarrollados en treinta años, permitiendo retomar la actividad del matadero municipal sin necesidad de ejecutar el sector de suelo urbanizable para ello.
5. Dotar de la cobertura urbanística adecuada al Proyecto de Adecuación y Demolición Parcial del Matadero, que se encuentra en tramitación.

#### 1.1.2 OBJETO ESPECÍFICO

En el marco de los anteriores objetivos, la presente Modificación Puntual pretende establecer las condiciones urbanísticas precisas sobre los terrenos ocupados por el Matadero de Buitrago de Lozoya y su entorno, incluidos dentro del Monte de Utilidad Pública nº 138 "Dehesa de Caramaria"; para regularizar las instalaciones existentes y permitir las actuaciones de mejora y ampliación proyectadas, con las condiciones de protección derivadas de la normativa forestal. Ello implica:

1. El cambio de clasificación del sector SAU 3, de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable sectorizado s/ DT primera de la LSCM) a Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, en correspondencia con la condición de Monte de Utilidad Pública de régimen especial de los terrenos que ocupa.
2. Definición del régimen normativo general aplicable a esta nueva categoría de SNUEP Forestal que se crea, que no existe en las vigentes NNSS de Buitrago.
3. La definición de la parcela ocupada por el Matadero como elemento de Red de Dotaciones Públicas de Equipamientos, de carácter Supramunicipal. La calificación como red supramunicipal se otorga dado que la calificación como red general limitaría necesariamente su uso y servicio a los residentes en el

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

incompatible con el carácter comarcal, al servicio de todos los municipios de la Sierra Norte, que se pretende otorgar a la instalación. Esta calificación, motivada por el ámbito de servicio del matadero, no es incompatible con el carácter municipal de la titularidad y gestión de la instalación.

4. Definir la Ordenación Pormenorizada de la parcela, con condiciones compatibles con las instalaciones existentes y las actuaciones previstas sobre ellas.

### 1.1.3 CONTENIDO SUSTANTIVO

En cuanto a las determinaciones establecidas por la presente Modificación Puntual, su rango corresponde tanto a la ordenación estructurante como a la pormenorizada, conforme a lo tipificado en el artículo 35 LSCM.

#### 1. Determinaciones de Ordenación Estructurante:

- a. Definición de una nueva categoría de SNUEP Forestal y señalamiento de su ámbito (artículo 35.2 a LSCM).
- b. Establecimiento del régimen de usos en la Nueva categoría de SNUEP Forestal. (artículo 35.2 d LSCM)
- c. Definición de la parcela del Matadero como elemento de la Red Pública Supramunicipal de Equipamientos (art. 36.1-a LSCM), por su interés social (art. 36.2-b.2º LSCM).

#### 2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada. Desarrollo detallado (art. 36.3-b LSCM) de la parcela calificada como Red Supramunicipal de Equipamientos:

- a. 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).
- b. 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).

### 1.1.4 DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación Puntual consta de los siguientes documentos:

#### 1. Documentación Informativa.

- a. Memoria Informativa.
- b. Planos de Información.

#### 2. Documentación Normativa.

- a. Memoria de Ordenación.
- b. Normativa Urbanística.
- c. Anexo Normativo de Ordenación Pormenorizada.
- d. Resumen Ejecutivo.
- e. Planos de Ordenación

#### 3. Documentación Ambiental.

- a Documento Ambiental para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



- b. Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha 20/12/2022 por la DG de Descarbonización y Transición Energética.
4. Estudios Complementarios.
  - a. Estudio de tráfico y accesos.
  - b. Estudio del sistema de saneamiento.
  - c. Estudio de contaminación de suelos.

## 1.2 MARCO NORMATIVO

### 1.2.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL

El marco normativo de la modificación está definido por la legislación urbanística autonómica, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En particular, el artículo 69.2 de dicha ley habilita a las modificaciones puntuales de planeamiento general para cambiar tanto la clase como la categoría de suelo.

Serán también de aplicación el Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; y el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Dada la naturaleza de la actuación y de las afecciones que concurren sobre el ámbito, deberá tenerse también en cuenta las siguientes normativas sectoriales:

- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

### 1.2.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL

La presente Modificación Puntual cambia la clasificación del suelo incluido en el sector SAU-3 por las NNSS vigentes y complementa las condiciones particulares de los usos para la categoría de SNUP afectada de manera que sea compatible la ampliación y funcionamiento de las instalaciones del matadero municipal existentes. Por tanto, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, este instrumento debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Conforme a los artículos 29 y siguientes de la mencionada Ley 21/2013, el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada comprenderá las siguientes actuaciones:

1. El promotor presentará ante el órgano sustantivo la solicitud de sometimiento de la Modificación Puntual a evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador de la modificación y de un Documento Ambiental Estratégico, que contendrá:
  - a. Los objetivos de la modificación.
  - b. El alcance y contenido de la modificación propuesta y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

- c. El desarrollo previsible de la modificación.
  - d. Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la modificación en el ámbito territorial afectado.
  - e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
  - f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
  - g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
  - h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
  - i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, tomando en consideración el cambio climático.
  - j. Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.
2. Una vez comprobado que la documentación presentada está completa, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.
3. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por alguna de las siguientes razones:
  - a. Si estimara de modo inequívoco que la Modificación Puntual es manifiestamente inviable por razones ambientales.
  - b. Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.
4. Una vez transcurrido el plazo de veinte días y admitida la solicitud, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación Puntual, teniendo un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles para pronunciarse.
5. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

### 1.2.3 OTRA LEGISLACIÓN AMBIENTAL

Por razón del tipo de usos que se implantarán y de las características naturales del entorno, en el desarrollo de la Modificación Puntual habrá de tenerse en cuenta la siguiente legislación:

- Ley 2/91, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/92, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.

- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

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

1

1

---

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### 2.1 NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

#### 2.1.1 ANTECEDENTES

En el año 2018 el Ayuntamiento de Buitrago inició el procedimiento para la ejecución de determinadas actuaciones de mejora sobre las instalaciones del Matadero Comarcal, 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.
- Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, en el que se señala la innecesidad 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 Caramaría; actualizando la anterior autorización de la Consejería de Agricultura y Ganadería de fecha 29/04/1986.

No obstante, la Dirección General de Urbanismo emitió un informe desfavorable (2/2/2020) sobre la viabilidad urbanística de la actuación, al no existir un instrumento urbanístico que definiera la ordenación pormenorizada del SAU-3 en el que se halla el matadero, como paso previo y necesario a la autorización o legalización de cualquier obra de edificación y/o urbanización, de conformidad con el artículo 78 de la LSCM.

Siguiendo instrucciones de la propia DGU, el Ayuntamiento de Buitrago tramitó un Plan Especial que buscaba resolver estas carencias. Se aprobó inicialmente el 9/9/2020 (BOCM nº 230 de 22 de septiembre de 2020), obtuvo Informe Ambiental Estratégico favorable el 29/3/2021 (BOCM nº 92 de 19 de abril de 2021), y fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de 29/04/2021.

Remitido el expediente del Plan Especial a la Comunidad de Madrid para aprobación definitiva, con fecha 29 de junio de 2021 el Director General de Urbanismo emite resolución devolviendo el expediente al ayuntamiento, fundamentando la decisión en los informes técnico y jurídico evacuados respectivamente por el Área de Planeamiento 3 y por el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos de esa dirección, con fechas 18 y 28 de junio de 2021.

Entre los fundamentos que los mencionados informes desarrollan para justificar la devolución del expediente, destaca el contenido en el epígrafe 3.2 del informe jurídico; se cita textualmente:

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024



*"(...) lo que procedería es tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que detrayera del ámbito del SAU-3 la superficie que conforma el actual ámbito del Plan Especial y clasificase este nuevo ámbito de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, teniendo en cuenta la situación actual de edificación y urbanización que tienen los terrenos y las afecciones medioambientales que según el informe de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático concurren en el mismo".*

### 2.1.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En correspondencia con los antecedentes descritos, la conveniencia y oportunidad de la modificación reside en primer término en lo manifestado por el Área de Tramitación de la DG de Urbanismo en su informe, que indica la necesidad de adecuar la clasificación de las NNSS a la realidad de los terrenos, una vez descartada por motivos ambientales la posibilidad de transformación urbanizadora del SAU-3. También por ello la modificación aborda una nueva clasificación para el conjunto del SAU-3, y no sólo para la parcela del matadero como inicialmente sugiere el informe jurídico de la DGU.

Conforme a otras consideraciones del informe, la modificación sería también necesaria para calificar la parcela del Matadero como Red Pública de Equipamientos de carácter general, condición necesaria para habilitar su regularización al amparo del artículo 29.2 LSCM.

El rango de ordenación estructurante de ambas determinaciones hace necesaria la tramitación de una modificación puntual de las NNSS para su implementación, resultando oportuna la incorporación a la misma modificación de las determinaciones complementarias de ordenación pormenorizada que procederá introducir en relación con los epígrafes c y d del art. 35.4 LSCM.

## 2.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS SOCIAL

### 2.2.1 EL SECTOR CARNICO EN ESPAÑA

El Sector bovino de carne ha sufrido en España cambios muy profundos en las últimas décadas, principalmente relacionados con la globalización. La principal manifestación de estos cambios es una caída del consumo de carne de vacuno en España, que sin duda también se debe a otros factores intrínsecos de nuestra demanda, tales como la necesidad de mecanismos para acreditar ante el consumidor la calidad del producto. Esta seguridad de servicio es imprescindible ofrecerla en un producto "Premium", como lo es la carne de vacuno.

Analizando la incidencia de la globalización sobre el sector resalta como aspecto positivo el haber paliado en parte la destrucción de cabaña debida a la caída del consumo interno, ya que los ganaderos se han dirigido a nuevos mercados de ganado vivo; sin embargo, esta solución es parcial y plantea dudas sobre su futuro. Un aspecto que también puede ser positivo, aunque requerirá de los mayores esfuerzos por su dificultad, es el de crear nichos de consumo para nuestro tipo de carne de ternera a en otros países y las limitaciones e ineficiencias de exportación que deberán ser superadas.

Entre las cuestiones negativas podemos resaltar la entrada de carne en nuestro mercado, de característica y calidad muy distinta a la que se produce en España, junto a su menor precio, que ha supuesto una desventaja competitiva y una posible

interferencia en la imagen, contribuyendo a confundir al consumo español en relación a la calidad.

La globalización también ha traído los condicionantes productivos ligados a la Organización Mundial de Comercio, por lo que el análisis de la evolución del sector ganadero bovino, hay que considerar la influencia de negociaciones sobre acuerdos de comercio recientemente firmados con Canadá y los que están en fase de negociación con Mercosur y EEUU, por no hablar de los requisitos para las ayudas PAC, que obligan a pensar en un marco comercial mundial, por tanto, a tener una buena estructura de exportación como única vía de defensa, en referencia a países con costes menores de producción, a la hora de competir en un marco comercial de mercados internos y externos.

También es importante tener presente la necesidad de mejorar la competitividad del sector, estableciendo una buena política de actuaciones que incrementen la base científica y técnica de sus empresas.

Al tiempo, en la sociedad del siglo XXI, la innovación y principalmente el área comercial son las principales vías para canalizar las características (en costes y oportunidades) que tiene nuestro "modelo europeo de producción" con sus pautas específicas en alimentación, bienestar animal, impacto ambiental, trazabilidad, etc. En el marco europeo, las características de la PAC en el periodo 2015-20, con los mecanismos ligados a la OCM, también tiene una crucial importancia sobre un sector como el vacuno de carne.

Ante la situación descrita resulta fundamental diseñar estrategias que garanticen la viabilidad del sector bovino de carne en España, mejorando las relaciones internas de los eslabones de la cadena y buscando una unidad de acción a la hora de facilitar, entre otras, las estructuras exportadoras, la eficiencia del sector o el incremento de la investigación e innovación, como mecanismos todos ellos fundamentales para garantizar un buen futuro.

## 2.2.2 EL SECTOR GANADERO EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Madrid es una comunidad eminentemente urbana y basada en el sector servicios, en la que la agricultura y la ganadería representan solo un 0,1 por ciento del PIB. No obstante, la importancia del sector primario contrasta con este dato, ya que utiliza casi la mitad del territorio de la Comunidad, y es fundamental para el mantenimiento del mundo rural produciendo alimentos de reconocida calidad.

Los productos del campo madrileño gozan de buena imagen dentro y fuera de la Comunidad. Todos ellos dependen de una pequeña parte de la población madrileña, pues solo un 0,41 por ciento de los trabajadores se dedica al sector primario, que sustenta un 0,1 por ciento del PIB regional. Sin embargo, su importancia va más allá de los aspectos cuantitativos. "Tanto la agricultura como la ganadería se consideran sectores estratégicos y prioritarios por muchas razones. Se producen alimentos de calidad, y contribuye a la conservación del medio ambiente y a fijar población en el medio rural".

Según los datos de 2011 del Instituto de Estadística de la Comunidad, hay cultivadas 220.000 hectáreas, 199.000 de ellas de secano. El cultivo principal es el cereal de grano, con 71.415 hectáreas, pero también hay 25.000 hectáreas de olivar y 12.000 de viñedo. La superficie destinada a prados y pastizales es de 142.000 hectáreas. Con respecto a la ganadería, en 2010 había 107.000 cabezas de bovino, 92.000 de ovino, 17.000 de caprino y 18.000 de porcino.

En total, en Madrid existen 8.284 explotaciones agrarias y más de 4.600 ganaderas, cuya producción asciende a 410 millones de euros, según los datos de la Comunidad.

En cuanto al empleo, el sector primario daba trabajo en el tercer trimestre de 2013 a 10.800 madrileños a los que hay que sumar los de la industria agroalimentaria, que generan unos 20.000 empleos.

La pérdida de peso del sector agrícola no hay que atribuirla en exclusiva a la crisis, pues ya se inició en los años ochenta, con una economía regional cada vez más orientada al sector servicios. En 1989 había el triple de explotaciones que en 2009. "En Madrid, igual que en el resto de España, con el boom inmobiliario el número de explotaciones agrícolas y ganaderas fue disminuyendo, pero en estos momentos se está generando empleo en el sector.

No obstante, pese a que la EPA muestra una importante mejoría del empleo, desde la Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos (COAG) advierten que aunque "el campo siempre ha sido un sector refugio y ahora es una alternativa para muchas familias" se están perdiendo profesionales cotizantes en el régimen agrario.

El sector cárnico en la Comunidad de Madrid, tiene una enorme importancia, no sólo porque la carne y los productos cárnicos representan el primer capítulo del gasto de los consumidores madrileños en alimentación y bebidas, sino por la especial sensibilidad que tiene este sector debido a las pasadas crisis alimentarias y su repercusión mediática y social sobre el conjunto de la alimentación.

### 2.2.3 IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GANADERÍA EN LA SIERRA NORTE

La apuesta por una industria más integral, basada en el sector de producción local, donde se aporte valor a los productos a través del despiece y la transformación, con nuevas presentaciones y teniendo en cuenta los nuevos hábitos de consumo, es la clave para avanzar hacia un sector con futuro.

En esta línea, desde la Sierra Norte se quiere desarrollar un proyecto de colaboración entre el sector Ganadero y Cárnico, la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya y las organizaciones sectoriales, que favorezca el cumplimiento del anterior objetivo en el marco de la política que el Gobierno de la Comunidad de Madrid viene desarrollando con el fin de avanzar en la competitividad del sector primario, así como de vincular los diferentes eslabones de la cadena de valor.

Entre estas políticas se inserta la **ESTRATEGIA DE DESARROLLO LOCAL DE LA SIERRA NORTE DE MADRID**, elaborada en 2019 con participación de la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Agricultura. En ella se señalaban una serie de objetivos estratégicos conectados con la actividad ganadera, tendentes a revitalizar y reforzar toda la cadena de valor de este sector estratégico para la Sierra Norte, tanto por su papel en el sostenimiento del mundo rural como por su aportación al conjunto de la economía de la comarca.

- O1.-Fomentar la creación y el mantenimiento del empleo rural
- O2.-Diversificar hacia la actividad agraria y ganadera
- O4.-Valorizar la producción agraria y ganadera

Y en desarrollo de esos objetivos, el Plan de Acción de la Estrategia define 11 medidas para desarrollar por parte de las administraciones y agentes implicados, entre las que destacan las medidas 1 y 3, relacionadas con el sector ganadero:

- 1 Diversificación hacia la agricultura y ganadería

- 3. Industrias agroalimentarias.

El análisis de necesidades, objetivos y prioridades de la estrategia, define un marco en el que la mejora de las condiciones de la producción ganadera local aparece como elemento de interés social prioritario para la comarca.

En esta línea, la promoción de infraestructuras comunes que den servicio a un conjunto de pequeñas explotaciones, tales como los mataderos comarcales, resulta un elemento clave de apoyo a la actividad ganadera y de dinamización socioeconómica del medio rural, contribuyendo a fijar población, empleo y actividad sobre el territorio.

Por otra parte, el posicionamiento del producto local, como una de las estrategias prioritarias de diferenciación de todos los canales de distribución de los alimentos de la Comunidad de Madrid, vinculado al aumento de sensibilidad de la sociedad en general por el producto local, más sostenible económica y medioambientalmente (km 0), fundamenta la implantación en el territorio de una instalación que permitirá evitar recurrir a otras instalaciones más lejanas como Guadalix o Colmenar Viejo.

#### 2.2.4 INTERÉS SOCIAL DEL MATADERO DE BUITRAGO

Conforme al panorama descrito, en sintonía con el interés social y estratégico de la ganadería para la Sierra Norte, el Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya quiere impulsar la producción y comercialización de carne de vacuno producida en la comarca a través de las obras de MODERNIZACIÓN DEL MATADERO COMARCAL DE BUITRAGO DEL LOZOYA, permitiendo revitalizar y reforzar la importancia del sector.

Se trata de una transformación de la actual instalación, que pasará a ser una instalación industrial de sacrificio y transformación apta para desarrollar la segmentación del consumo entre comercio tradicional, gran distribución e iniciativas de cuarta y quinta gama.

La disponibilidad en la propia comarca de un matadero que satisfaga de manera mancomunada las necesidades de la ganadería de la Sierra Norte, es un objetivo que de forma inequívoca señala el interés social de las obras pertinentes, así como de todas las acciones complementarias de tipo administrativo o de planificación urbanística y sectorial relacionadas, entre las cuales se encuentra la presente Modificación Puntual.

Abundando en la justificación del interés social de la ejecución de las obras del Matadero Comarcal de Buitrago, debe señalarse que vienen siendo contempladas como inversión en los presupuestos de la Comunidad de Madrid desde el ejercicio 2019, en forma de subvención nominativa al Ayuntamiento de Buitrago, por valor de 600.000 €.

En los últimos presupuestos aprobados, para el ejercicio 2022, en la sección 07, Administración Local y Digitalización, y dentro del programa 942N de Transferencias a Entidades Locales – Administración Local, se mantiene la asignación de 600.000 € para esta inversión.

Respaldao también su interés social, debe mencionarse así mismo la Resolución de la Asamblea de Madrid 1/2021, de 03/11/2021, aprobando la PNL 128/2021 con el siguiente contenido:

*La Asamblea de Madrid insta al Gobierno de la Comunidad de Madrid a:*

*1.- Asumir la gestión del proyecto de remodelación del matadero de Buitrago del Lozoya.*

*2.- Encomendar a la Dirección General de Administración Local, en colaboración con la Dirección General de Agricultura y Ganadería, la elaboración de un proyecto común y compartido sobre el nuevo matadero de Buitrago.*

DILIGENCIA

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024



3.- Contemplar en el proyecto de remodelación y gestión del nuevo matadero de Buitrago que se preste servicio no solo al ganado vacuno, sino también al ganado menor.

4.- Dotar el nuevo matadero comarcal con una sala de despiece.

5.- Estudiar que, en el nuevo proyecto de remodelación del matadero de Buitrago, se pueda desarrollar un mercado de proximidad.

6.- Financiar el proyecto y las obras de remodelación del matadero de Buitrago del Lozoya con cargo al Plan de Inversiones Regional 2021-2025.

7.- Promover que en la futura entidad gestora de la instalación del matadero de Buitrago puedan participar, además de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Buitrago, el resto de los municipios, las entidades asociativas y cooperativas ganaderas de la Sierra Norte, y cuestiones conexas.

SECCIÓN : 07 ADMINISTRACIÓN LOCAL Y DIGITALIZACIÓN  
SERVICIO : 07011 D.G. DE INVERSIONES Y DESARROLLO LOCAL

PROGRAMA	ECONÓMICA	DENOMINACIÓN	CRÉDITO	TOTAL
	60108	INFRAESTRUCTURAS Y BIENES DE USO GENERAL GESTIONADAS PARA OTRAS ENTIDADES	2.426.456	
	62900	INVERSIONES DIRECTAS DE PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y SERVICIOS	31.797.000	
	65003	ENCARGOS DE PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y SERVICIOS A EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A., S.M.E., M.P. (TRAGSA)	26.298.500	
	6	INVERSIONES REALES		60.521.956
	76300	PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y SERVICIOS	60.970.721	
	76302	AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DE LOZOYA MATADERO	600.000	
	76309	CORPORACIONES LOCALES	5.858.000	
	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		67.428.721
		TOTAL 942N		170.724.570
		TOTAL 07011		170.724.570
		TOTAL 07		170.724.570

### 2.2.5 PREVALENCIA

La presente Modificación Puntual plantea un cambio de Clasificación del Suelo de Urbanizable Sectorizado (Apto para Urbanizar) A SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL. Por tanto, no es aplicable la exigencia de declaración formal de prevalencia que menciona el artículo 9.2 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, ya que expresamente indica que sólo es aplicable cuando la modificación es en sentido inverso; esto es, paso de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal a otra clase de suelo.



### 3. ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES

#### 3.1 ALTERNATIVAS

##### 3.1.1 ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Dado que se trata de habilitar con un instrumento de planeamiento una serie de actuaciones de mejora sobre las instalaciones existentes del matadero de Buitrago del Lozoya, las alternativas razonables que pueden considerarse son básicamente dos:

1. Mantener la clasificación del ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. Realizar el cambio de clasificación del ámbito a Suelo No Urbanizable Protegido creando la nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.

##### 3.1.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN EN RELACIÓN CON EL USO SOSTENIBLE DEL TERRITORIO

Desde el punto de vista de la sostenibilidad y la racionalidad del uso del territorio, la opción de mantener el ámbito en sus condiciones actuales, manteniendo su estado natural y evitando su transformación a suelo urbanizado, es más idónea la alternativa 2, clasificación como SNUEP. Esta alternativa está claramente mejor alineada con criterios de sostenibilidad ambiental, puesto que evita la transformación urbanizadora de unos terrenos con valor ambiental relevante.

También cabe poner de manifiesto que la apuesta por reutilizar las instalaciones del antiguo matadero, frente a la alternativa de construir uno nuevo en otro lugar, representa también una decisión sostenible en la medida en que opera sobre un territorio ya ocupado y transformado, reciclando una construcción existente. Se minimiza así el consumo de nuevo territorio y el empleo de recursos energéticos, territoriales, económicos y de todo tipo, frente a la opción de abandonar la instalación para generar una nueva.

##### 3.1.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES AMBIENTALES

En cuanto a las afecciones ambientales, el ámbito se encuentra incluido en el Monte de Utilidad Pública nº 138 – “Dehesa de Caramaría”, en Régimen Especial.

A pesar de su clasificación como urbanizable en las NNSS vigentes, debe tenerse en cuenta que la nueva redacción dada al artículo 39 de la Ley 43/2003, de Montes, por la Ley 21/2015, de 20 de julio, establece el carácter de suelo en situación rural de los montes del dominio público forestal. Se impide con ello su transformación urbanizadora, aún en el caso de que un planeamiento anterior les hubiera clasificado como urbanizables.

Por tanto, el mantenimiento de la clasificación como suelo urbanizable del SAU-3 debe descartarse, porque conforme al mencionado artículo 39, no sería posible la aprobación de un Plan Parcial que previamente ordenara el ámbito; y en consecuencia, no sería posible la regularización del Matadero Comarcal, descartada ya la opción del Plan Especial.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

Por el contrario, el cambio de clasificación a Suelo No Urbanizable, singularizando como Red Pública Supramunicipal de Equipamientos la parcela del matadero, compatibilizaría tanto su regularización como la protección del estado natural del resto de terrenos afectados.

La calificación como red supramunicipal se otorga dado que la calificación como red general limitaría necesariamente su uso y servicio a los residentes en el municipio, por la definición recogida en el art. 36.1-b) LSCM; lo que sería incompatible con el carácter comarcal, al servicio de todos los municipios de la Sierra Norte, que se pretende otorgar a la instalación. Esta calificación, motivada por el ámbito de servicio del matadero, no es incompatible con el carácter municipal de la titularidad y gestión de la instalación.

#### 3.1.4 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Por todo lo anterior, se opta por la alternativa de cambio de clasificación para el ámbito incluido en el SAU 3 a Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, frente a la alternativa de mantener su actual clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado.

### 3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### 3.2.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL

La presente Modificación Puntual clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal el sector SAU-3 de Suelo Apto para Urbanizar (suelo urbanizable sectorizado conforme a la DT 1-b LSCM) de las vigentes Normas Subsidiarias de Buitrago del Lozoya.

Los terrenos del SAU-3, de titularidad pública municipal, se encuentran íntegramente en el Monte de Utilidad Pública nº 138 Dehesa de Caramaría, en régimen especial. El cambio de clasificación se justifica por la aplicación del artículo 39 de la Ley 43/2003, de Montes, que establece:

*"(...) Los montes pertenecientes al dominio público forestal tendrán la consideración de suelo en situación rural a los efectos de lo dispuesto por la legislación estatal de suelo, y deberán quedar preservados por la ordenación territorial y urbanística, de su transformación mediante la urbanización".*

Así, a pesar de su clasificación como suelo urbanizable en las vigentes NNSS, queda impedida la posibilidad de cualquier actuación urbanizadora que transformara en urbanizado el suelo rural del actual SAU-3, porque el citado artículo haría inviable la aprobación de ningún instrumento urbanístico que habilitara su urbanización. Por tanto, procede su nueva clasificación como No Urbanizable de Protección Forestal.



*Ámbito de la Modificación Puntual (SAU 3) sobre ortofotografía.*

### 3.2.2 RÉGIMEN DE USOS

Conforme al artículo 35.2-d LSCM, la presente Modificación Puntual establece el régimen de usos aplicable en la nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Protección introducida, de forma coherente con la condición de MUP en régimen especial de los terrenos.

En particular, se permitirán las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales mencionados en el artículo 29.2 LSCM, siempre que por parte del Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid se emita informe de compatibilidad con el uso forestal.

Será también de aplicación lo previsto para los Montes de Utilidad Pública en las leyes 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid; y 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

### 3.2.3 RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS

En desarrollo de los objetivos de la Modificación Puntual, se califica como elemento de la Red Supramunicipal de Equipamientos un ámbito de 10.980 m<sup>2</sup> de superficie, formado por la parcela 01-63595 del catastro de urbana de Buitrago del Lozoya (9.404 m<sup>2</sup>) y el viario de acceso (1.576 m<sup>2</sup>). Todos los terrenos son de titularidad municipal, donde se localizan las actuales instalaciones del Matadero Comarcal.

El ámbito es coincidente con el que recibió la autorización de fecha 21/01/2020 para ocupación temporal de del MUP 138, concedida por el Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente para el matadero de Buitrago.

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

El carácter de equipamiento otorgado al Matadero Comarcal se ampara en el artículo 36.2-b LSCM, dado el interés social justificado en el apartado 2.2.4 de la presente memoria.

La calificación como red supramunicipal se otorga dado que la calificación como red general limitaría necesariamente su uso y servicio a los residentes en el municipio, por la definición recogida en el art. 36.1-b) LSCM; lo que sería incompatible con el carácter comarcal, al servicio de todos los municipios de la Sierra Norte, que se pretende otorgar a la instalación. Esta calificación, motivada por el ámbito de servicio del matadero, no es incompatible con el carácter municipal de la titularidad y gestión de la instalación.

Por último, debe señalarse que la superficie calificada como nueva Red Pública Dotacional absorbe los 1.543 m<sup>2</sup> para servicios de interés social que se asignaron al SAU-3 por la Modificación Puntual nº 1 "El Pinar" de las NNSS de Buitrago, aprobada definitivamente en marzo de 2002 (BOCM 04/04/2002). Se garantiza así el mantenimiento del estándar de dotaciones que aquella modificación estableció; que se ve incrementado, ya que los 1.543 m<sup>2</sup> para servicios de interés social que se establecían aumentan en 7.861 m<sup>2</sup> hasta alcanzar los 9.404 m<sup>2</sup> de la parcela del Matadero.

### **3.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **3.3.1 ANEXO NORMATIVO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La presente Modificación Puntual de las NNSS de Buitrago recoge la ordenación pormenorizada de la nueva pieza de Red Supramunicipal de Equipamientos – Matadero que se genera, a través de un Anexo Normativo de Ordenación Pormenorizada que se adjunta.

#### **3.3.2 USOS PORMENORIZADOS**

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, el Anexo Normativo de Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación Puntual pormenoriza para este equipamiento 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.

#### **3.3.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

También conforme al artículo 35.4-c LSCM, el Anexo Normativo de Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación Puntual establece la regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones construcciones e instalaciones previstas en la parcela calificada como Red Pública de Equipamiento Social.



1. Obras admitidas: En las edificaciones existentes con este uso se admiten todos los tipos de obra definidos en el artículo 5.2 de la presente normativa, limitándose las de ampliación y nueva planta a que no provoquen en la parcela la superación de la ocupación y edificabilidad máxima establecida.
2. 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.
3. Ocupación máxima: Se establece una ocupación máxima del 30% de la superficie de parcela.
4. Edificabilidad máxima: Se establece una edificabilidad máxima de 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre la superficie de parcela.
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.
6. Posición de la edificación: Toda edificación se retranqueará un mínimo de ocho (8) metros respecto a los linderos norte y oeste; y de treinta (30) metros a los linderos sur y este.
7. Excepcionalmente, para las casetas auxiliares de almacenaje de una (1) planta de altura máxima y superficie inferior a 30 m<sup>2</sup>, el retranqueo mínimo exigible a los linderos de la parcela será de tres (3) metros.
8. 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.

### 3.3.4 OTRAS CONDICIONES NORMATIVAS

El Anexo Normativo de Ordenación Pormenorizada de la presente Modificación Puntual incorpora también las condiciones técnicas y ambientales señaladas en el Informe Ambiental Estratégico, recogiendo las aportaciones de los distintos organismos comparecientes en el trámite de consultas del artículo 30 de la Ley 21/2013.

Dichas condiciones se establecen con carácter complementario respecto de la Normativa de las NNSS, siendo plenamente vinculantes en el ámbito de la modificación.

## 3.4 EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO

### 3.4.1 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 obras 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.



### 3.4.2 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.

### 3.4.3 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.

### 3.4.4 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.

## 4. CORRECCIONES EN LA DOCUMENTACIÓN DE LAS NNSS

### 4.1 DOCUMENTOS AFECTADOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67.3 de la LSCM, 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. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Conforme a lo anterior, la presente Modificación Puntual modifica los siguientes apartados, artículos y planos de las vigentes NNSS de Buitrago del Lozoya.

#### 1. Memoria:

- a. En el apartado 2.2 "Áreas Urbanas", se suprime el apartado "F", donde se describía la propuesta de suelos industriales del SAU-3, que desaparece (pág. 22).
- b. En el apartado 2.6 "El Medio Físico", se incorpora la subcategoría "Protección Forestal" dentro del Suelo No Urbanizable de especial Protección (pág. 26).
- c. En el Capítulo 3, Resumen de Características Cuantitativas, se corrige el cuadro de superficies con la desaparición del SAU-3 y el incremento del SNUEP (pág. 30).

#### 2. Normas Urbanísticas:

- a. Apdo. 8.1.2, se incorpora la subcategoría "Protección Forestal" dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (pág. 126).
- b. Nuevo artículo 8.10. Introduce condiciones particulares de tipo sectorial y ambiental por remisión a la normativa de la presente modificación puntual (pág. 148).
- c. Apdo. 9.3.1 Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Se introduce en la definición la subcategoría de Protección Forestal (pág. 153).
- d. Apdo. 9.3.2 se introducen las condiciones particulares para la subcategoría de Protección Forestal (pág. 159).

#### 3. Planos de Ordenación. Se sustituyen los siguientes planos:

- a. Plano P-1: Clasificación del Suelo en el Término Municipal. Se sustituye por el homónimo PO-1 de la presente Modificación Puntual.
- b. Plano P-2: Gestión del Núcleo Urbano. Se sustituye por el homónimo PO-2 de la presente Modificación Puntual.

Los siguientes apartados contienen la nueva redacción corregida de los artículos y apartados mencionados.

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

## 4.2 MEMORIA

### 4.2.1 CAPÍTULO 3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS

Se corrige el cuadro final de características cuantitativas de la Memoria de las NNSS vigentes (pág 30), para recoger la desaparición del SAU-3 y el nuevo ajuste de superficies entre las distintas clases de suelo, quedando como sigue:

SUELO APTO PARA URBANIZAR				
RESIDENCIAL				
P.P. Nº	S.	Nº MÁX VIV.	CESIÓN E.L. vinculante	PLAZO
SAU 1	80.000	100	En bode este	4 años
SAU 2	90.000	100	En borde este	8 años
INDUSTRIAL				
P.P. Nº	S.	Nº MÁX VIV.	CESIÓN E.L. vinculante	PLAZO
---	---	---	---	---

NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTO	
En SAU	200
En U.G.	92
En suelos vacantes de actuación directa (estimación)	50
<b>TOTAL</b>	<b>342</b>

SUPERFICIES TOTALES DE LOS SUELOS CLASIFICADOS	
SUELO URBANO	71 ha
SUELO APTO PARA URBANIZAR	17 ha
SUELO NO URBANIZABLE	
COMÚN	342,1 ha
PROTEGIDO	971 ha
ESPECIALMENTE PROTEGIDO	1.248,9 ha
<b>TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>2.650 ha</b>

### 4.2.2 APARTADO 2.6 EL MEDIO FÍSICO

La descripción del Suelo No Urbanizable de Especial Protección contenida en la página 20 de la memoria, quedara con la siguiente redacción:

- *Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido .*

*El criterio imperante en la delimitación del S.N.U.E.P. radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio . Estos, en su conjunto, constituyen el valor patrimonial del mismo, ya sea por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas: embalses y cauces. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística -lomas y cerros profusa- mente arbolados que orlan los embalses de Puentes Viejas y Río Sequillo.*

*Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes Unidades Ambientales:*

- *Área de Repoblación de Coníferas.*
- *Comunidad de Encinares Carpetanos.*
- *Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.*
- *Protección Forestal.*

*Así mismo se especifican determinaciones concretas para el área del borde de casco. Dada la reducida escala de la superficie de estos bordes del casco urbano las Normas Urbanísticas detallan con toda minuciosidad los ámbitos incluidos en esta unidad.*

#### 4.3 **NORMATIVA URBANÍSTICA**

##### 4.3.1 **APARTADO 8.1.2 CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

La enumeración de subcategorías dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección contenida en la página 126 de la normativa, quedará con la siguiente redacción:

- *Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido SNUEP, con cuatro áreas diferenciadas:*
  - *Área de Repoblación Forestal.*
  - *Comunidad de Encinares Carpetanos.*
  - *Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.*
  - *Protección Forestal.*

##### 4.3.2 **APARTADO 9.3.1. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. DEFINICIÓN**

La enumeración de subcategorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección contenida en la página 153 de la normativa, quedará con la siguiente redacción:

- *Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.*

*Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes Unidades Ambientales:*

- *Área de Repoblación de Coníferas.*
- *Comunidad de Encinares Carpetanos.*

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

- *Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.*
- *Protección Forestal.*

#### 4.3.3 APARTADO 9.3.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. ÁREAS CONSIDERADAS

Al final del apartado (pág. 159) se añadirá la descripción del SNUEP de Protección Forestal, con la siguiente redacción.

##### **PROTECCIÓN FORESTAL.**

*Sobre los terrenos clasificados conforme a esta categoría será de aplicación el régimen previsto en las presentes NNSS para la categoría de Áreas de Repoblación Forestal, añadiéndose entre los usos permitidos los equipamientos de utilidad pública e interés social.*

*En particular, se permitirán las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales mencionados en el artículo 29.2 LSCM, siempre que por parte del Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid se emita informe de compatibilidad con el uso forestal.*

*Será también de aplicación lo previsto para los Montes de Utilidad Pública en las leyes 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid; y 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.*

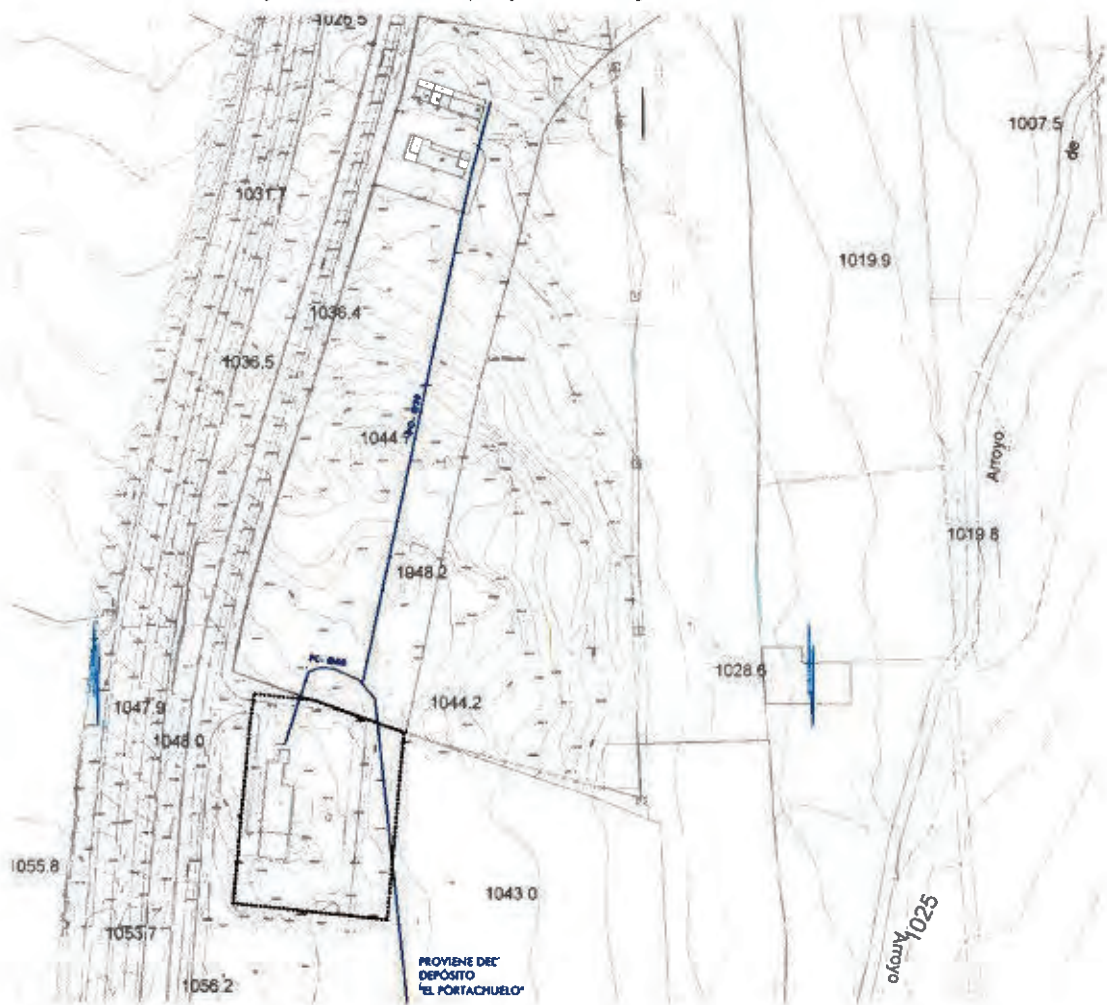


## 5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 5.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA

La parcela del matadero cuenta con acometida de agua, realizada por la Comunidad de Madrid en el año 1989. Ésta se localiza en el acceso norte, desde una tubería de distribución de diámetro 250 mm que conecta con el aductor que desciende desde el depósito el Portachuelo hacia el núcleo urbano y que da también abastecimiento a las instalaciones situadas más al norte.

En principio, la demanda de agua prevista se puede satisfacer desde esta conexión, no siendo necesaria ninguna actuación de refuerzo o complemento. No obstante, este extremo deberá ser justificado en el proyecto de ejecución.



**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

## 5.2 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

### 5.2.1 SISTEMA DE SANEAMIENTO

Se prevé la implantación de un sistema de recogida de aguas residuales que recogerá de forma separativa las aguas procedentes de los aseos, las procedentes de la actividad industrial y las aguas pluviales.

Las aguas residuales - fecales que se produzcan en los aseos-vestuarios se vierten directamente a la red de tubería específica de recogida del edificio, conectada al emisario existente.

Las aguas residuales - industriales procedentes del proceso y las operaciones de mantenimiento y limpieza dentro de la planta, se recogen a través de las canaletas y/o sumideros sifónicos. A través de una red interior las aguas se conducen a una planta de tratamiento proyectada en el interior de la parcela para la reducción de los niveles de carga, de forma que sea posible obtener los límites de vertidos establecidos en la legislación vigente, que se controlarán mediante control de efluentes previo al emisario que transportará el vertido a la red municipal conectada a la EDAR.

Las aguas pluviales se recogen en red específica a través de colectores con pendiente de 2%, con arquetas y pozos enrejillados que conducen los caudales hasta un emisario exterior que conducirá a un vertido en el Arroyo de la Tejera, que discurre por las inmediaciones.

En todos los sumideros y rejillas de la industria existirán cestas con un tamiz que no permitirá el paso de sólidos a la red de saneamiento.

### 5.2.2 CAUDAL

El Plan Director de Saneamiento de Buitrago del Lozoya, aprobado por el Canal de Isabel II en 2014, estima un caudal de diseño para zonas terciarias e industriales del municipio de  $Q_m = 2,23$  l/s, para una superficie edificable de 2,8 ha. Ello representa un valor de 0,8 l/s ha que aplicado a las 0,33 ha de superficie edificable del Plan Especial, suponen una emisión de 22,8 m<sup>3</sup>/día. No obstante, se mayorará este dato hasta los 30 m<sup>3</sup>/día, en correspondencia con las previsiones del proyecto de adecuación redactado.

### 5.2.3 PRETRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES.

Se contemplará una instalación de tratamiento de aguas residuales previo a su 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.

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

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

Para ello, el proceso de tratamiento previo al vertido al emisario, 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.

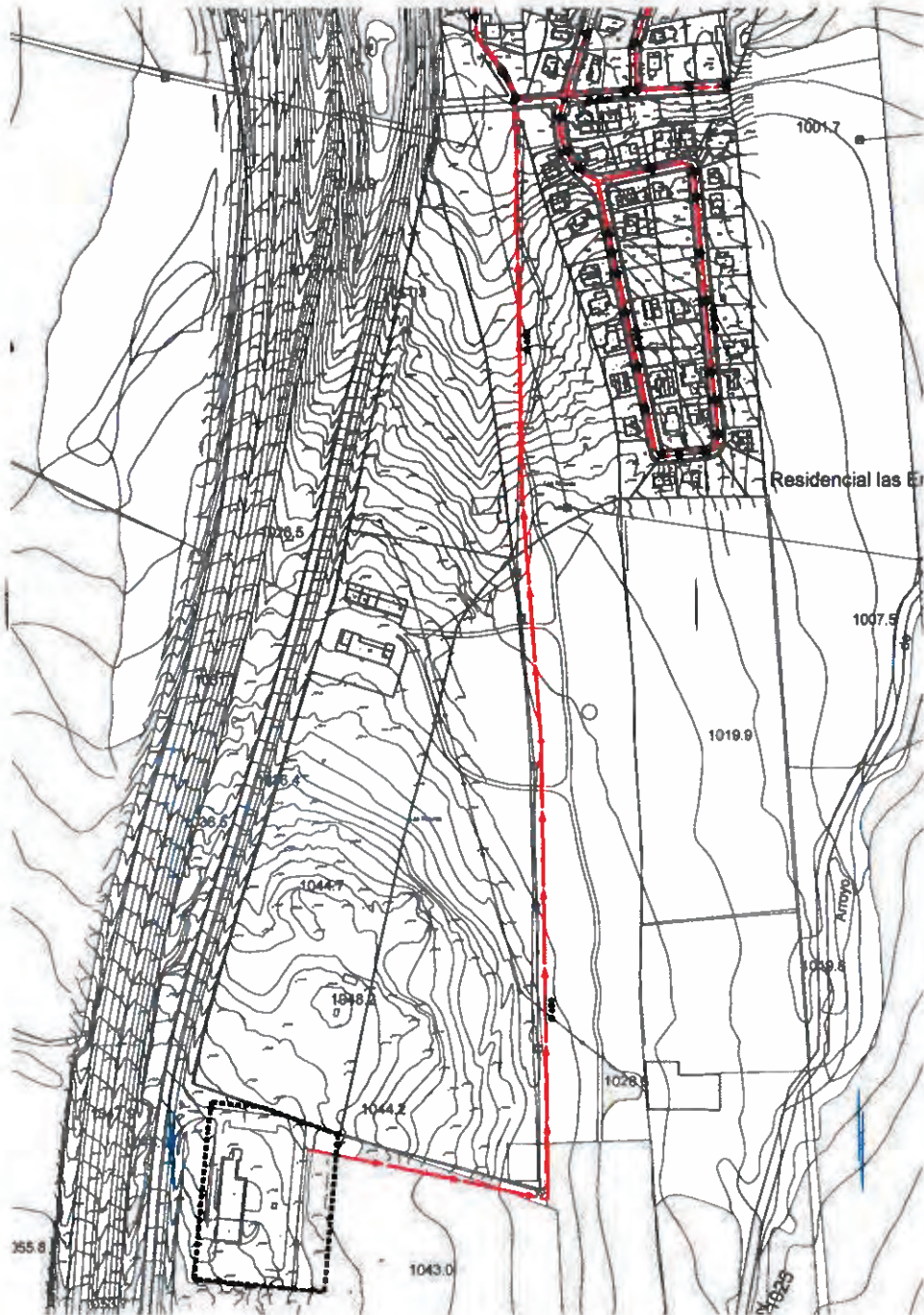
#### 5.2.4 EMISARIO

Las aguas residuales del matadero se evacúan en la actualidad mediante un colector Ø600 de fibrocemento, del Ayuntamiento, que parte de la parcela por el lindero este a través de terrenos municipales hasta la Cañada Real de San Lázaro, donde gira hacia el norte hasta conectar con la red municipal en un pozo de registro de la Calle San Lázaro, desde donde las aguas se conducen hasta la EDAR municipal.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024



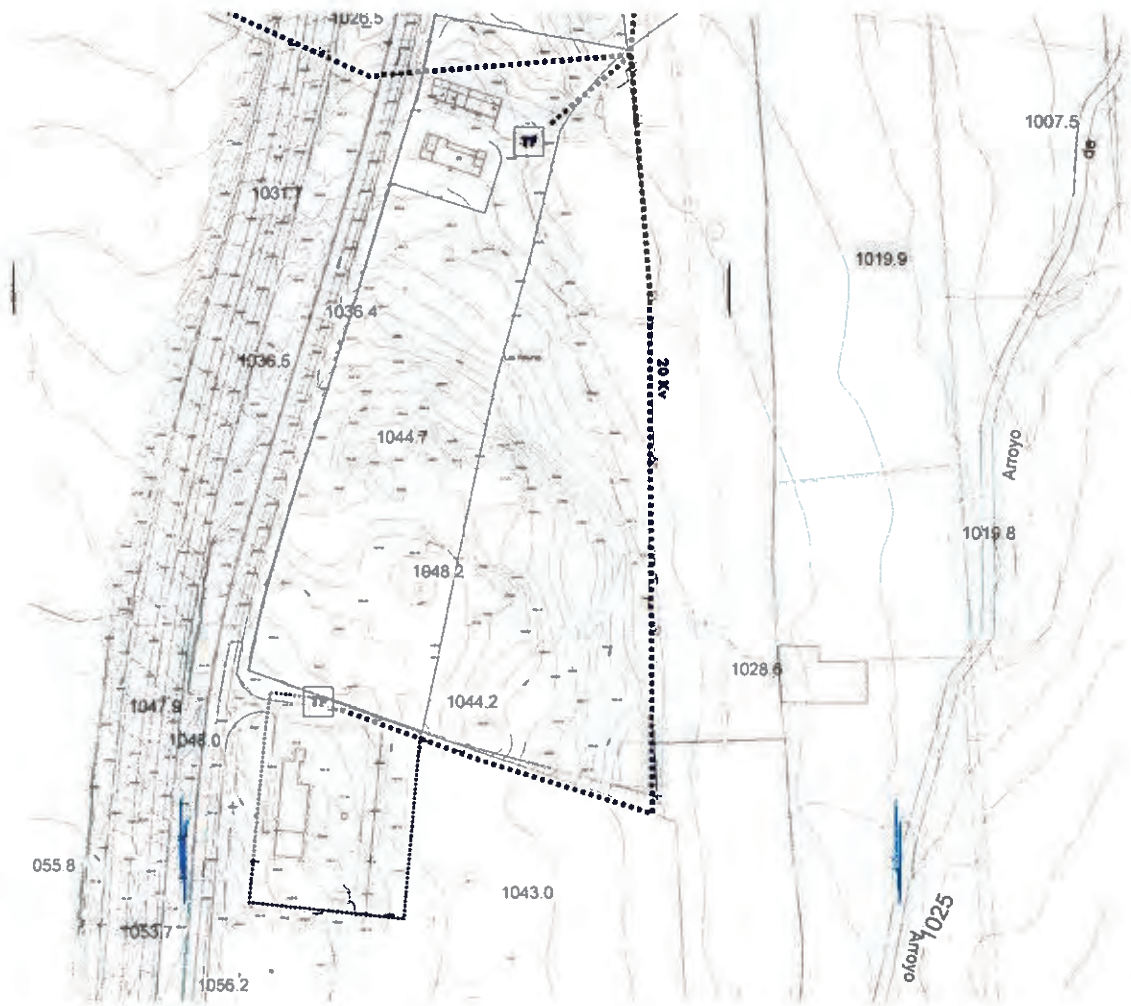


Al no preverse incrementos significativos de caudal de aguas residuales como consecuencia de las obras de adecuación del Matadero, la presente modificación puntual no plantea ninguna nueva infraestructura de saneamiento, más allá de las reparaciones puntuales que pudiera precisar la conducción existente. Por tal motivo, debe destacarse que la actuación no supone una nueva carga adicional al sistema de saneamiento y depuración existente del Canal de Isabel II.

### 5.3 SUMINISTRO ELÉCTRICO

La instalación cuenta con un transformador de intermedia de 150 kVA, situado al norte del ámbito, alimentado por una línea de media tensión, de 20 kV, procedente de la subestación de Buitrago.

Se propone una ampliación de potencia a 1.000 kW para atender las necesidades de ampliación de la instalación existente, debiendo solicitarse la ampliación a la compañía acompañada en fase de proyecto.



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



1

2

3

4

5

6

## 6. SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

### 6.1 ASPECTOS AMBIENTALES

#### 6.1.1 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Tal y como se describe en la Memoria Informativa y de Ordenación, el objeto de la Modificación Puntual es adaptar el planeamiento a la realidad existente, preservando los terrenos incluidos en el MUP-138 de su posible transformación y dando cobertura a la instalación del matadero municipal que ha estado en funcionamiento hasta hace relativamente poco.

Así definida, la propuesta está claramente alineada con criterios de sostenibilidad ambiental, toda vez que supone la eliminación de un sector clasificado como suelo urbanizable, pasando a no urbanizable de protección. Se evita con ello todo lo que en términos ambientales supone una transformación urbanizadora, máxime en un terreno con los valores naturales como los del SAU-3.

También cabe poner de manifiesto que la apuesta por reutilizar las instalaciones del antiguo matadero, frente a la alternativa de construir uno nuevo en otro lugar, representa también una decisión sostenible en la medida en que opera sobre un territorio ya ocupado y transformado, reciclando una construcción existente. Se minimiza así el consumo de nuevo territorio y el empleo de recursos energéticos, territoriales, económicos y de todo tipo, frente a la opción de abandonar la instalación para generar una nueva.

#### 6.1.2 VIABILIDAD EN RELACIÓN CON LAS AFECCIONES AMBIENTALES

El cambio de clasificación de los terrenos a Suelo No Urbanizable Protegido en la categoría de SNUEP Forestal, garantiza la preservación de las condiciones naturales del ámbito de la Modificación Puntual, conservando los valores del Monte de Utilidad Pública 138 – “Dehesa de Caramarín”, en Régimen Especial. Por otra parte, no se trata de terrenos incluidos en Red Natura 2000, espacio protegido o zonas húmedas o embalses protegidos.

En cuanto a la posible adecuación de las instalaciones existentes del matadero municipal y su puesta en funcionamiento, debe señalarse que el Área de Conservación de Montes de la Comunidad de Madrid, ya ha emitido sendos informes (3 de abril y 11 de mayo de 2020), sobre los proyectos de demolición parcial y adecuación del Matadero de Buitrago, en los que señala que la actuación es compatible con la normativa forestal (Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid o Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes); y que la actividad propuesta es viable y no va a tener efectos significativos sobre el MUP afectado, siempre que se cumpla el condicionado establecido en su informe de fecha 5 de mayo de 2020 y que deberá incorporarse al proyecto.

Por otra parte, debe mencionarse la autorización de fecha 21/01/2020 para ocupación temporal de 10.980 m<sup>2</sup> del MUP 138, concedida por el Área de Conservación de Montes de la Consejería de Medio Ambiente para el matadero de Buitrago.

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

## 6.2 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 6.2.1 CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El cambio de clasificación del SAU-3, de suelo urbanizable a no urbanizable de protección, no supone ninguna carga para las haciendas públicas toda vez que no precisa ninguna inversión, no genera coste añadido y no supone pérdida de ingresos.

No obstante, procede analizar la posible repercusión sobre el valor patrimonial de los terrenos, propiedad del Ayuntamiento de Buitrago, como consecuencia del cambio de clasificación.

A pesar de su clasificación como urbanizable en el planeamiento, debe tenerse en cuenta que la nueva redacción dada al artículo 39 de la Ley 43/2003, de Montes, por la Ley 21/2015, de 20 de julio, establece el carácter de suelo en situación rural de los montes del dominio público forestal. Se impide con ello su transformación urbanizadora, aún en el caso de que un planeamiento anterior les hubiera clasificado como urbanizables. Por tanto, la imposibilidad de desarrollo urbanístico de los terrenos es previa a la presente modificación puntual, no pudiéndose imputar a ella la consiguiente pérdida de valor de estos terrenos.

### 6.2.2 COSTES DE IMPLANTACIÓN DEL MATADERO

La implantación del matadero en la parcela calificada como Red Supramunicipal de Equipamiento por la presente modificación puntual, ha sido objeto del "Proyecto Básico de Actividad para Adecuación, Implantación de Mejoras y Optimización del Proceso en Matadero Frigorífico de Vacuno en Buitrago del Lozoya", redactado en enero de 2019 y aprobado en el pleno municipal de 26/9/2019.

La siguiente tabla recoge su resumen, con un presupuesto de ejecución por contrata de 1.965.973,00 €.

TÍTULO	OBRA CIVIL	INSTALACIONES	MAQUINARIA Y EQUIPOS	INVERSIÓN EN EUROS
I.- URBANIZACIÓN Y OBRAS EXTERIORES	114.462,50 €	0,00 €	0,00 €	114.462,50 €
II.- OBRAS DE EDIFICACIÓN	404.739,67 €	0,00 €	0,00 €	404.739,67 €
III.- AYUDAS DE ALBAÑILERÍA A INSTALACIONES Y MAQUINARIA	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €	15.000,00 €
IV.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	14.737,51 €	0,00 €	0,00 €	14.737,51 €
V.- PLAN DE CONTROL DE CALIDAD DE LAS OBRAS	6.140,63 €	0,00 €	0,00 €	6.140,63 €
VI.- GESTIÓN DE RESIDUOS	12.281,26 €	0,00 €	0,00 €	12.281,26 €
VII.- INSTALACIÓN MEDIA Y BAJA TENSIÓN	0,00 €	122.500,00 €	0,00 €	122.500,00 €
VIII.- INSTALACIÓN DE FRÍO INDUSTRIAL	0,00 €	409.768,86 €	0,00 €	409.768,86 €
IX.- INSTALACIÓN DE FLUIDOS	0,00 €	70.062,50 €	0,00 €	70.062,50 €
X.- INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	0,00 €	7.916,67 €	0,00 €	7.916,67 €
XI.- INSTALACIÓN DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	0,00 €	7.000,00 €	0,00 €	7.000,00 €
XII.- INSTALACIÓN DE DEPURACIÓN	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €	150.000,00 €
XIII.- MAQUINARIA Y EQUIPOS DE PROCESO	0,00 €	0,00 €	280.084,58 €	280.084,58 €
XIV.- EQUIPO DE TRANSPORTE INTERNO Y RESIDUOS	0,00 €	0,00 €	2.333,33 €	2.333,33 €
XV.- EQUIPO DIVERSO	0,00 €	0,00 €	21.283,33 €	21.283,33 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>567.361,57 €</b>	<b>767.248,03 €</b>	<b>303.701,24 €</b>	<b>1.638.310,83 €</b>
<b>GASTOS GENERALES 6%</b>				<b>98.298,65 €</b>
<b>BENEFICIO INDUSTRIAL 14%</b>				<b>229.363,52 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA</b>				<b>1.965.973,00 €</b>

### 6.2.3 VIABILIDAD ECONÓMICA

La ejecución de las obras del Matadero Comarcal de Buitrago, vienen siendo contempladas en los presupuestos de la Comunidad de Madrid desde el ejercicio 2019, como subvención nominativa al Ayuntamiento de Buitrago por valor de 600.000 €. El Ayuntamiento se encargaría de gestionar su ejecución con cargo a esta subvención. La

partida se ha venido renovando anualmente en los presupuestos generales de la Comunidad de Madrid, a pesar de que por distintos motivos la actuación no ha podido aún comenzar.

En los últimos presupuestos aprobados, para el ejercicio 2022, en la sección 07, Administración Local y Digitalización, y dentro del programa 942N de Transferencias a Entidades Locales – Administración Local, se mantiene la asignación de 600.000 € para esta inversión.

SECCIÓN : 07 ADMINISTRACIÓN LOCAL Y DIGITALIZACIÓN  
SERVICIO : 07011 D.G. DE INVERSIONES Y DESARROLLO LOCAL

PROGRAMA	ECONÓMICA	DENOMINACIÓN	CRÉDITO	TOTAL
	60108	INFRAESTRUCTURAS Y BIENES DE USO GENERAL GESTIONADAS PARA OTRAS ENTIDADES	2.426.456	
	62900	INVERSIONES DIRECTAS DE PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y SERVICIOS	31.797.000	
	65003	ENCARGOS DE PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y SERVICIOS A EMPRESA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, S.A. S.M.E. M.P. (TRAGSA)	26.298.500	
	6	INVERSIONES REALES		60.521.956
	76300	PROGRAMAS DE INVERSIÓN Y SERVICIOS	60.970.721	
	76302	AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DE LOZOYA MATADERO	600.000	
	76309	CORPORACIONES LOCALES	5.858.000	
	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		67.428.721
		TOTAL 942N		170.724.570
		TOTAL 07011		170.724.570
		TOTAL 07		170.724.570

Aunque los 600.000 € consignados no alcanzan el 1.965.973,00 € necesario, existe un compromiso de los responsables autonómicos de ir completando el coste en ejercicios sucesivos, de forma acompasada a la ejecución en fases que se prevé en el proyecto.

Respaldando el compromiso, debe mencionarse también la Resolución de la Asamblea de Madrid 1/2021, de 03/11/2021, aprobando la PNL 128/2021 con el siguiente contenido:

*La Asamblea de Madrid insta al Gobierno de la Comunidad de Madrid a:*

- 1.- Asumir la gestión del proyecto de remodelación del matadero de Buitrago del Lozoya.
- 2.- Encomendar a la Dirección General de Administración Local, en colaboración con la Dirección General de Agricultura y Ganadería, la elaboración de un proyecto común y compartido sobre el nuevo matadero de Buitrago.
- 3.- Contemplar en el proyecto de remodelación y gestión del nuevo matadero de Buitrago que se preste servicio no solo al ganado vacuno, sino también al ganado menor.
- 4.- Dotar el nuevo matadero comarcal con una sala de despiece.
- 5.- Estudiar que, en el nuevo proyecto de remodelación del matadero de Buitrago, se pueda desarrollar un mercado de proximidad.
- 6.- Financiar el proyecto y las obras de remodelación del matadero de Buitrago del Lozoya con cargo al Plan de Inversiones Regional 2021-2025.
- 7.- Promover que en la futura entidad gestora de la instalación del matadero de Buitrago puedan participar, además de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Buitrago, el resto de los municipios, las entidades asociativas y cooperativas ganaderas de la zona norte, y asociaciones ganaderas.

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

De todo lo anterior se deduce que la viabilidad económica de la actuación queda garantizada por su inclusión entre las inversiones previstas por la Comunidad de Madrid en sus presupuestos, donde ya ha sido objeto de la fiscalización e intervención, respaldada por la expresamente manifestada voluntad de impulsar la ejecución de las obras; que se habrá de traducir en el mantenimiento de la asignación en sucesivos presupuestos anuales hasta completar el coste total.

#### 6.2.4 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La intención del Ayuntamiento, titular de la instalación, es gestionar la explotación mediante concesión tal y como hizo desde 1994 hasta que cesó la actividad, en términos similares a los del último "Contrato administrativo de gestión del servicio público del Matadero Frigorífico Comarcal de Buitrago del Lozoya", que fue suscrito el 30/10/2002 por duración de 15 años, prorrogables hasta 25. El canon fijado en dicho contrato para satisfacer por el concesionario al Ayuntamiento a cambio de la explotación, ascendía a la cantidad de 40.005,00 € anuales, actualizables con IPC.

Tras la recuperación de la instalación, es previsible la adjudicación en concesión en términos similares. Por tanto, queda justificada la sostenibilidad económica de la actuación, dado que los costes de explotación y mantenimiento correrán por cuenta del futuro adjudicatario, por lo que no generarán ningún impacto sobre la hacienda municipal. Antes bien, el impacto será positivo por razón del canon anual que el adjudicatario satisfará.

En todo caso, hay que señalar que la actuación de ejecución del matadero se produce sobre Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, por lo que no es una actuación de transformación urbanizadora. Por tanto, no sería exigible en este caso el informe de sostenibilidad económica mencionado en el apartado 4 del art. 22 del TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), en relación con el impacto sobre la hacienda pública local de los gastos de mantenimiento y explotación, exigible sólo en las actuaciones de transformación urbanística definidas en el artículo 7 del mismo TRLS-2015.



## 7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

### 7.1 IMPACTO EN LA DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL

#### 7.1.1 MARCO GENERAL

El informe de impacto de género es una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y la perspectiva de género en toda la legislación.

La justificación del informe y su pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

1. Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
2. Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre.
3. Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

El punto de partida actual es un escenario desigual, consecuencia de una tradición urbanística y cultural que ha tendido a perpetuar los desequilibrios existentes entre hombres y mujeres. Esto implica la necesidad de que toda propuesta e intervención adopte una posición claramente activa que introduzca e incorpore mecanismos y medidas necesarias para compensar las desigualdades, prohibir prácticas discriminatorias y evitar la generación de nuevos desequilibrios.

Además, se debe abordar desde una óptica interseccional que implica asumir la diversidad y poner el foco en que distintas desigualdades vinculadas no sólo al género, sino también a factores como la raza, el origen, la condición socioeconómica, la edad, la diversidad funcional, la diversidad sexual, etc., que están conectadas y se entrecruzan.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance de la presente Modificación Puntual, que reduce el suelo urbanizable del municipio para incrementar el suelo no urbanizable de protección, así como para habilitar la ejecución de un equipamiento, debe tenerse en cuenta que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde este instrumento urbanístico resultan bastante limitadas.

#### 7.1.2 APLICACIÓN A LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

Dada la naturaleza del presente instrumento de planeamiento, el análisis de su propuesta debe centrarse en las siguientes cuestiones:

1. **Seguridad. Combatir la inseguridad y aumentar la percepción de seguridad en el espacio público.** Para ello se propone:

- a. Crear elementos que facilitan la legibilidad, la orientación y la apropiación de los espacios. Se cuidará la señalética del acceso al Matadero Comarcal desde el casco de Buitrago.
- b. Acondicionamiento de acceso peatonal desde la Urbanización San Lázaro.
- c. Alumbrado Público suficiente en todo el itinerario peatonal desde el casco de Buitrago hasta el matadero.

**2. Vida cotidiana y su complejidad.** Garantizar que la ciudad permita el desarrollo individual y colectivo en igualdad de condiciones, así como la conciliación urbana de actividad productivas, reproductivas, las actividades personales y las comunitarias, favoreciendo las redes complejas de proximidad. En esta temática, la modificación puntual incorpora algunas propuestas:

- a. Sugerencia de previsión de parada de autobús en el matadero, desviando por este tramo de la antigua N-I las líneas de autobús que llegan a Buitrago desde Madrid.
- b. Como equipamiento municipal que es, el Ayuntamiento podrá condicionar al concesionario de la explotación para implementar criterios de buenas prácticas en materia de género, tales como:
  - i. Criterios básicos para la selección de personal centrados en formación y experiencia, sin tener en cuenta el sexo.
  - ii. Impartición de formación para el desarrollo de carrera profesional, dentro de los locales de la empresa y en jornada laboral.
  - iii. Formación online.
  - iv. Cumplimiento de las cláusulas de convenios colectivos relativas al compromiso para promover el principio de igualdad en el empleo.
  - v. Flexibilidad horaria.
  - vi. Posibilidad de vacaciones fraccionadas.
  - vii. Eliminación de elementos que introducen sesgos sexistas en los procedimientos y criterios de promoción de personal.
  - viii. Sustitución por bajas maternales.
  - ix. Acciones de difusión del compromiso de la empresa con la igualdad de oportunidades, y sobre el proceso de diagnóstico y elaboración e implantación del Plan de Igualdad, a la plantilla (mediante circulares enviadas con la nómina, información en tableros de anuncios), y a las empresas colaboradoras (mediante las comunicaciones externas utilizadas).
  - x. Inclusión en el proceso de reclutamiento de mecanismos específicamente dirigidos a fomentar las candidaturas de mujeres para puestos y áreas en las que éstas tienen escasa o nula representación.
  - xi. Elección de turnos de vacaciones prioritarios para personas con responsabilidades familiares.
  - xii. Incorporación de módulos de Igualdad de Oportunidades en la formación continua de la empresa, dirigida a los mandos intermedios.
  - xiii. Incorporación de módulos de Igualdad de Oportunidades en la formación de acceso a nuevo personal.

- xiv. Incorporación de módulos sobre salud laboral y género en la formación sobre prevención de riesgos laborales dirigida a trabajadores y trabajadoras.
- xv. Formalización de un procedimiento que recoja periódicamente las necesidades de las trabajadoras y trabajadores en materia de conciliación de la vida laboral, familiar y personal.
- xvi. Distribución a toda la plantilla de la normativa vigente sobre conciliación de la vida laboral, familiar y personal, así como de las medidas de conciliación puestas en marcha por la empresa.
- xvii. Formalización y procedimentación de las medidas de conciliación que la empresa aplicaba con carácter informal, así como de los mecanismos para conocer las necesidades de trabajadores y trabajadoras en la materia.
- xviii. Revisión y corrección de los documentos escritos e imágenes de la empresa, así como la designación de una persona responsable de la sistematización del uso del lenguaje no sexista en la imagen y las comunicaciones internas y externas de la empresa.

## 7.2 IMPACTO SOBRE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

### 7.2.1 MARCO NORMATIVO

El impacto en relación sobre la accesibilidad universal queda regulado por la Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad de Madrid y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Fomento.

### 7.2.2 CUMPLIMIENTO

Con el objeto de garantizar el cumplimiento de las prescripciones normativas que afectan al espacio público, la presente modificación puntual incorpora a su normativa las siguientes condiciones, vinculantes para los proyectos correspondientes:

1. Los itinerarios peatonales accesibles previstos en el espacio público cumplirán con el ancho mínimo de 1,80 m previsto en el artículo 5.2-b de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
2. Las pendientes máximas de los viarios no superarán en ningún caso el máximo del 6% establecido en el artículo 5.2-h de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.
3. Obligación de prever, dentro de la reserva mínima de plazas de aparcamiento, 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.

**DILIGENCIA**

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024

1

1

1

1

1

1

1



8. PLANOS DE ORDENACIÓN

La Documentación Normativa de la presente Modificación Puntual incluye los siguientes Planos de Ordenación:

- |   |             |
|---|-------------|
| • PO-1: Clasificación del Suelo en el Término Municipal | E: 1/10.000 |
| • PO-2: Gestión del núcleo urbano.                      | E: 1/5.000  |
| • PO-3: Ordenación pormenorizada del Matadero Comarcal. | E: 1/1.000  |
| • PO-4: Ordenación pormenorizada sobre ortofoto.        | E: 1/1.000  |

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

