



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-2.1 NORMATIVA URBANÍSTICA



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

NOVIEMBRE 2024





ÍNDICE

0. PRESENTACIÓN	1
1. DISPOSICIONES GENERALES	3
1.1 CARÁCTER DE LA NORMATIVA.....	3
1.1.1 OBJETO Y ALCANCE	3
1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.1.3 CONTENIDO DOCUMENTAL	3
1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.....	4
1.2.1 VIGENCIA	4
1.2.2 EFECTOS	4
1.2.3 INTERPRETACIÓN	5
1.2.4 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA	5
2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	7
2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	7
2.1.1 CLASIFICACIÓN	7
2.1.2 CALIFICACIÓN	7
2.2 NORMAS DE USO	7
2.2.1 USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL	7
2.2.2 CONDICIONES PARA LA RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DEL MATADERO COMARCAL	8

DILIGENCIA

Número: 2024-0009 Fecha: 20/12/2024



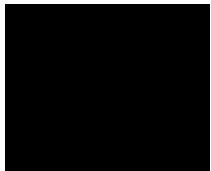
0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **NORMATIVA URBANÍSTICA** 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. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 CARÁCTER DE LA NORMATIVA

1.1.1 OBJETO Y ALCANCE

El objeto de la presente Normativa Urbanística es recoger las determinaciones con eficacia normativa precisas para implementar las siguientes innovaciones sobre las NNSS vigentes:

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).

1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística se delimita en los planos de información y ordenación de la Modificación Puntual y se corresponde con el ámbito clasificado como SAU-3 por las NNSS vigentes.

1.1.3 CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido formal de la presente Modificación Puntual se despliega en 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. 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. ANEXOS.
- a. A-1: Estudio de tráfico y accesos.
 - b. A-2: Estudio del sistema de saneamiento.
 - c. A-3: Estudio de contaminación de suelos.

1.2 APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

1.2.1 VIGENCIA

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

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

1.2.2 EFFECTOS

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

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

instrumentos que la desarrollem, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

1.2.3 INTERPRETACIÓN

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

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

1.2.4 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

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

2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.1 CLASIFICACIÓN

Los terrenos incluidos en el ámbito SAU 3, pasan a clasificarse como Suelo No Urbanizable Protegido en la nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, por encontrarse dentro del Monte de Utilidad Pública 138 – Dehesa de Caramaría, de régimen especial.

2.1.2 CALIFICACIÓN

Los terrenos ocupados por la parcela 01-63595 del catastro de urbana de Buitrago del Lozoya, ocupados por el Matadero Frigorífico Comarcal y su viario de acceso, se califican como Red Pública Supramunicipal de Equipamiento Social – Matadero Comarcal.

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.

De forma acorde con su carácter de red dotacional pública, los terrenos carecen de aprovechamiento lucrativo y su titularidad no podrá transferirse a ninguna persona o entidad privada.

2.2 NORMAS DE USO

2.2.1 USOS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN FORESTAL

Sobre los terrenos clasificados conforme a esta categoría será de aplicación el régimen de usos previsto en las vigentes 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.

2.2.2 CONDICIONES PARA LA RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DEL MATADERO COMARCAL

Las condiciones particulares de uso y aprovechamiento de la parcela calificada como Red Pública Supramunicipal de Equipamientos para el Matadero Comarcal de Buitrago del Lozoya, se establecen en el Anexo Normativo de Ordenación Pormenorizada integrado en la presente Modificación Puntual.