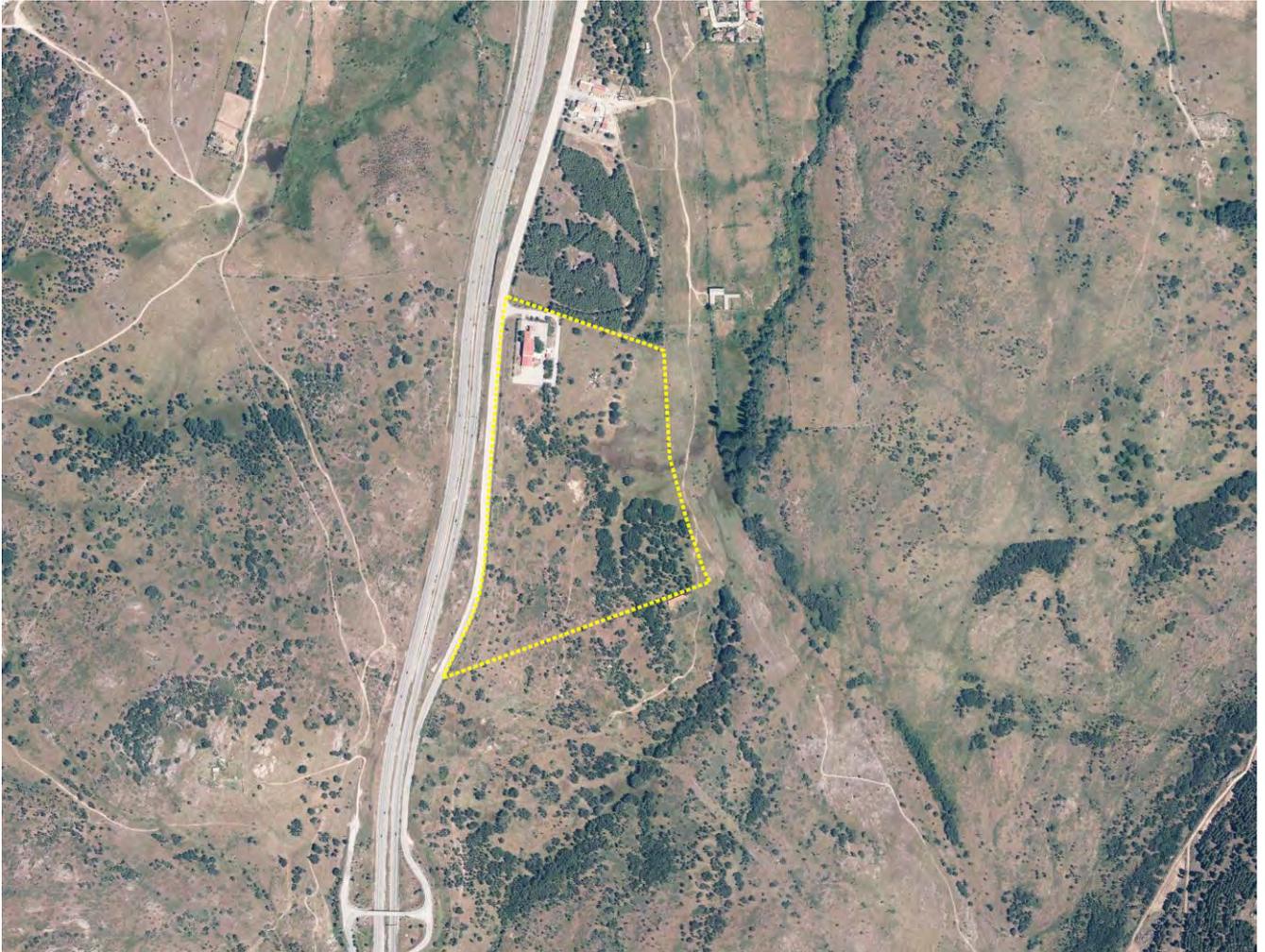




AYUNTAMIENTO BUITRAGO DEL LOZOYA

MATADERO COMARCAL DE BUITRAGO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



III-2. NORMATIVA URBANÍSTICA



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

FEBRERO 2022

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	EFFECTOS	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	USOS PARA LA RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DEL MATADERO COMARCAL	7
2.3	CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA EL MATADERO COMARCAL.....	8
2.3.1	CONDICIONES GENERALES	8
2.3.2	OBRA ADMITIDAS	8
2.3.3	TIPOLOGÍA	8
2.3.4	OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS	8
2.3.5	ALTURA MÁXIMA	8
2.3.6	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	8
2.4	NORMAS DE URBANIZACIÓN	9
2.4.1	NORMAS GENERALES	9
2.4.2	ACCESO	9
2.4.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA	10
2.4.4	SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	10
2.4.5	ELECTRICIDAD	12
2.5	NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	12
2.5.1	CONDICIONES GENERALES	12
2.5.2	CONSUMO DE AGUA	12
2.5.3	PROTECCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN NATURAL	13
2.5.4	CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN FORESTAL	13
2.5.5	CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA	14
2.5.6	GESTIÓN DE RESIDUOS	14
2.5.7	MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	15
2.5.8	MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	15
2.5.9	MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO	16
2.5.10	CONDICIONES PAISAJÍSTICAS	16
2.5.11	CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	17
2.6	EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO	17
2.6.1	AUTORIZACIONES	17
2.6.2	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	17
2.6.3	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	18
2.6.4	VIGILANCIA AMBIENTAL	18

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, febrero de 2022.



Jesús Mª Rueda Colinas
Arquitecto

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 General de Equipamientos (art. 35.2-b 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 General 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. Planos de Ordenación
- 3. Documentación Ambiental.
 - a. Documento Ambiental para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- 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 EFECTOS

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

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

1.2.3 INTERPRETACIÓN

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

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

1.2.4 AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

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

2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1 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 Caramarúa, 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 General de Equipamiento Social – Matadero Comarcal.

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.

En la parcela calificada como Red Pública General de Equipamientos para el Matadero Comarcal de Buitrago del Lozoya, se aplicarán las condiciones particulares establecidas para ella en la presente normativa.

2.2.2 USOS PARA LA RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DEL MATADERO COMARCAL

En correspondencia con el artículo 4.2.2 de la Normativa de las vigentes NNSS de Buitrago del Lozoya, y conforme al artículo 35.4-d LSCM, la presente Modificación

Puntual pormenoriza para este equipamiento los usos admitidos, distinguiendo el uso principal y los complementarios:

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

2.3 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA EL MATADERO COMARCAL

2.3.1 CONDICIONES GENERALES

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

2.3.2 OBRAS ADMITIDAS

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

2.3.3 TIPOLOGÍA

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

2.3.4 OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS

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

2.3.5 ALTURA MÁXIMA

Se establece una altura máxima de dos (2) plantas con un máximo de 6,50 metros hasta la cumbrera de coronación de la cubierta, medidos desde la cota natural de la superficie.

2.3.6 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Toda edificación se retranqueará un mínimo de ocho (8) metros respecto a todos los linderos.

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

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

2.4 NORMAS DE URBANIZACIÓN

2.4.1 NORMAS GENERALES

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

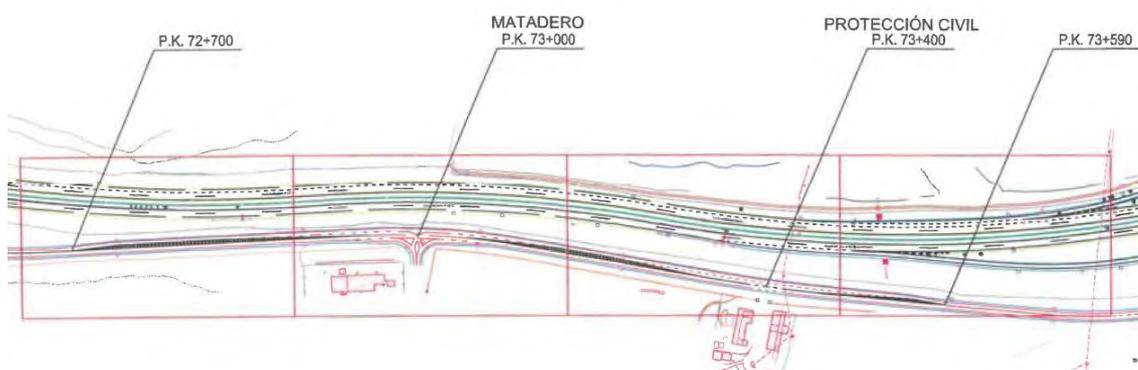
2.4.2 ACCESO

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

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

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

El siguiente esquema recoge gráficamente las prescripciones requeridas:



2.4.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Las condiciones de las instalaciones de agua potable de las nuevas construcciones, recogiendo criterios de ahorro de consumo de agua, serán las establecidas por el Canal de Isabel II y la normativa del PGOU de Buitrago del Lozoya en tramitación.

Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc.).

En caso de ser necesarias, las actuaciones de refuerzo o sustitución de la acometida existente se ejecutarán según las instrucciones del Canal de Isabel II y conforme a su normativa específica.

2.4.4 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

1. Caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística: Atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020), el caudal de vertido será de 23 m³/día.
2. Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito: El vertido generado por el ámbito del Plan Especial podrá ser tratado en el Sistema de Depuración "Puentes Viejas-Gascones", compuesto por la EDAR de Puentes Viejas ubicada al norte del núcleo de Buitrago del Lozoya y actualmente al límite de su capacidad de tratamiento, y por la EDAR de Gascones, situada en el término municipal de Gascones.
3. Tipo de red de saneamiento propuesta: La red de saneamiento deberá ser de tipología separativa. En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable, una para aguas negras y otra para pluviales.
4. La conexión a la red exterior se realizará de la siguiente forma:
 - a. Las aguas negras se conectarán a la red municipal gestionada por Canal de Isabel II, S.A. que discurre por la calle San Lázaro, como en la actualidad.
 - b. Las aguas pluviales se evacuarán en el arroyo de La Tejera, debiendo cumplir con los requerimientos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.
5. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.
6. Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Estos SUDS podrán disponerse tanto

en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se debe indicar que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.

7. El proyecto de la red de saneamiento interior a incluir en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, y remitirse al Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.
8. En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del ámbito información relativa a la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel, II S.A.
9. Cumplimiento de la Ley 10/1993: Las aguas residuales provenientes del matadero deberán someterse a un proceso previo al vertido a la red que garantice las condiciones previstas en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
10. Las aguas residuales generadas por la actividad, deberán cumplir las siguientes condiciones previamente al pretratamiento del que deberán ser objeto antes de su vertido a la red municipal.

PARÁMETRO	UNIDAD	VALOR
Caudal	m ³ /día	30
Caudal punta	m ³ /h	5
pH	ud pH	7
DQO	mg/L	7.475
N total	mg/L	341
P total	mg/L	63
Conductividad	μS/cm	3.270
Sólidos en suspensión	mg/L	3.778
Aceites y grasas	mg/L	1.120

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

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

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

- c. 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.
 - d. Tratamiento biológico: El reactor biológico será tipo SBR. Se instalará un vertedero flotante para extraer el vertido, mientras que los fangos del tratamiento biológico serán bombeados al depósito de homogeneización de lodos, donde se introducirán junto a los fangos procedentes del tratamiento físico-químico. Estos fangos deben ser tratados con gestor autorizado.
13. En cuanto a las aguas pluviales que deban ser vertidas a los cauces naturales, se deberán someter previamente a un proceso de desbaste y decantación de sólidos. Las salidas serán objeto de seguimiento analítico para verificar si cumplen los requisitos de vertido. Se prohíbe el vertido directo de los efluentes al terreno o a las aguas, debiendo ser gestionados de acuerdo con la normativa aplicable.

2.4.5 ELECTRICIDAD

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

2.5 NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

2.5.1 CONDICIONES GENERALES

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

Así mismo, serán de obligado cumplimiento todas las condiciones recogidas en el Documento Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la presente Modificación Puntual y del Informe Ambiental Estratégico correspondiente.

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

2.5.2 CONSUMO DE AGUA

Las condiciones de las instalaciones de agua potable de las nuevas construcciones, recogiendo criterios de ahorro de consumo de agua, serán las establecidas por el Canal de Isabel II.

Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc.).

2.5.3 PROTECCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN NATURAL

Se adoptarán las siguientes medidas de protección de la vegetación natural.

1. Con carácter preventivo: Incluir las masas arboladas y zonas con otra vegetación natural existente dentro de las zonas verdes y espacios libres del ámbito.
2. Con carácter corrector: Reposición de la vegetación arbórea que se vea afectada por las obras de acondicionamiento del terreno, en aquellos espacios libres.
3. Con carácter compensatorio: Se propone realizar una plantación compensatoria sobre los viarios del sector, con la implantación de arbolado que genere sombra, mejorando el confort climático, y contribuyendo a la fijación de contaminantes originados por el tráfico rodado.

2.5.4 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN FORESTAL

El Plan Especial recoge con carácter normativo el condicionado ambiental del informe emitido por el Área de Conservación de Montes (Subdirección General de Recursos Naturales) de la Comunidad de Madrid, con fecha 5 de mayo de 2020; en relación con el “Proyecto Básico de Actividad para Adecuación, Implantación de Mejoras y Optimización del Proceso en Matadero Frigorífico de Vacuno en Buitrago del Lozoya” aprobado por el pleno municipal de 26/9/2019.

1. Se tomarán las medidas necesarias para evitar daños a la flora y a la fauna. Antes de realizar podas o talas de vegetación arbustiva o arbórea, se deberá obtener la correspondiente licencia de corta y aprovechamiento (Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid).
2. Resulta conveniente delimitar la zona de obra de forma previa al inicio de la misma, minimizando así el movimiento innecesario de maquinaria y personal, con el fin de evitar afecciones innecesarias al medio natural. En esta delimitación previa se establecerá la ubicación de una zona auxiliar apta como depósito de materiales, maquinaria y residuos hasta que sean gestionados.
3. Una vez finalizada la obra y retirados todos los residuos y materiales, la zona debe quedar limpia y procurando que las superficies donde se han realizado actividades auxiliares se recuperen a su estado original.
4. Se evitará el realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria en las zonas situadas en el medio natural. En caso de ser necesario, se realizarán empleando un elemento impermeable (plástico, tela, etc.) bajo la máquina a revisar.
5. Se estima conveniente realizar riegos del área de actuación, durante la ejecución de las obras, como medida preventiva a la formación de polvo y su afección a la vegetación circundante. Del mismo modo, se propone la reducción en la ejecución de las obras, si se genera polvo durante los días con fuertes vientos.
6. Se adoptarán las medidas necesarias para que la actividad en funcionamiento no genere emisiones de gases, humos, polvos, vapores, olores, aire enrarecido y/o caliente al exterior que sobrepasen los valores máximos de emisión permitidos por su normativa específica para evitar la contaminación del MUP 138 y su entorno.
7. Se adoptarán las medidas necesarias para que los residuos sólidos y líquidos y vertidos líquidos que genere la actividad en funcionamiento, reciban el tratamiento adecuado para evitar la contaminación del MUP 138 y su entorno.

8. En aplicación del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), se deberán tener en cuenta las medidas preventivas recogidas en el mismo, para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas.

2.5.5 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y LA FAUNA

El Plan Especial recoge con carácter normativo el condicionado ambiental del informe emitido por el Área de Conservación de Flora y Fauna (Subdirección General de Recursos Naturales) de la Comunidad de Madrid, con fecha 6 de mayo de 2020; en relación con el “Proyecto Básico de Actividad para Adecuación, Implantación de Mejoras y Optimización del Proceso en Matadero Frigorífico de Vacuno en Buitrago del Lozoya” aprobado por el pleno municipal de 26/9/2019.

1. La ejecución de las obras de mayor ruido evitará el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto.
2. Se incluirán adaptaciones en las edificaciones para la fauna; de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como cernícalos, aviones, vencejos y golondrinas, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc. Se deberá enviar a la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales un listado de adaptaciones y fotografías de los mismos.
3. Las obras se realizarán únicamente en horario diurno.
4. Deberá minimizarse la producción de polvo durante las tareas de demolición.
5. En caso de existir zanjas u hoyos, éstos serán tapados por la noche, dotándolos de rampas de salida.
6. Durante la fase de demolición, se estima conveniente que el almacenamiento de residuos peligrosos y la periodicidad de retirada de éstos sea la adecuada a la normativa vigente, evitándose cualquier tipo de derrame.
7. En cualquier caso, si el Área de Conservación de Flora y Fauna considera que en el desarrollo de la actuación se produce o se pudiera producir afección alguna a las especies catalogadas, se podrán tomar medidas adicionales de protección.

2.5.6 GESTIÓN DE RESIDUOS

1. El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
2. En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, de conformidad con los artículos 3.1 y 3.2, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

3. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en el ámbito, estando este servicio mancomunado, debiéndose estar a lo dispuesto en el Plan de Gestión de residuos de la Mancomunidad de Servicios Valle Norte del Lozoya.
4. El sector debe albergar contenedores de recogida de residuos urbanos: Orgánica-resto, Vidrio, Papel-cartón y Envases domésticos. A tal efecto, el Plan Especial prevé la ubicación de contenedores para la recogida de los residuos referidos.

2.5.7 MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que pudieran constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, y normativa que lo complemente o modifique.

2.5.8 MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

1. Los instrumentos de desarrollo del Plan Especial garantizarán en el ámbito el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido. Por estar localizado en Monte de Utilidad Pública se recomienda aplicar la disminución de 5 dB del artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007 para nuevos desarrollos urbanísticos. En este caso, se estiman unos valores máximos admisibles de 70 dB (A) diurnos y 60 dB(A) nocturnos, correspondientes al área de sensibilidad del tipo "b" de uso industrial.
2. En todos los elementos susceptibles de generar ruidos o vibraciones se adoptarán las siguientes medidas:
 - a. Todos los elementos con órganos móviles se mantendrán en perfecto estado de conservación, especialmente en lo referente a su equilibrio dinámico y estático, cojinetes, rodaduras, etc.
 - b. No se fijará ninguna máquina o soporte de la misma a elementos móviles o forjados que delimiten diferente tipo de actividad.
 - c. Todos los anclajes de maquinaria o elementos móviles se realizarán interponiendo los equipos antivibratorios correspondientes.
 - d. Todos los equipos que pudieran tener arranque violento o dotado de elementos con movimiento alternativo se anclarán en bancadas independientes sobre suelo firme y aislado de la estructura de la edificación y del suelo del local por elementos absorbentes de la vibración.
 - e. Todas las máquinas se situarán de tal forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 70 cm de los muros perimetrales y forjados.
 - f. Los compresores estarán separados más de 0,70 m. de pilares y muros, anclados en bancadas independientes de masa 1,5 veces la de la máquina y sobre apoyos elásticos que amortiguarán en un 70 % sus vibraciones y movimientos perjudiciales
 - g. Todos los conductos por los que circulen fluidos conectados a máquinas que tengan órganos en movimiento dispondrán de elementos de separación que

- eviten la transmisión de vibraciones. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios.
- h. Las aberturas de los muros para el paso de conducciones se rellenarán con elementos absorbentes de vibraciones.
 - i. La capacidad de absorción acústica del cerramiento de la industria será como mínimo de 30 dB. en las zonas desfavorables.
 - j. Para cualquier tipo de conducción susceptible de transmitir vibraciones, incluso eléctrica, se aplicará lo definido en el párrafo anterior.
3. Así mismo se evitará la transmisión de ruidos desde el interior de los recintos hacia el exterior de niveles de ruido que superen el nivel de ruido permisible en el ambiente exterior, los niveles de aislamiento hacia el exterior serán de 50 (dBA), lo que verifican los paneles de fachada proyectados.

2.5.9 MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO

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

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

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

2.5.10 CONDICIONES PAISAJÍSTICAS

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

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

2.5.11 CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO

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

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

2.6 EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO

2.6.1 AUTORIZACIONES

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

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

2.6.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

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

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

2.6.3 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

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

2.6.4 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.