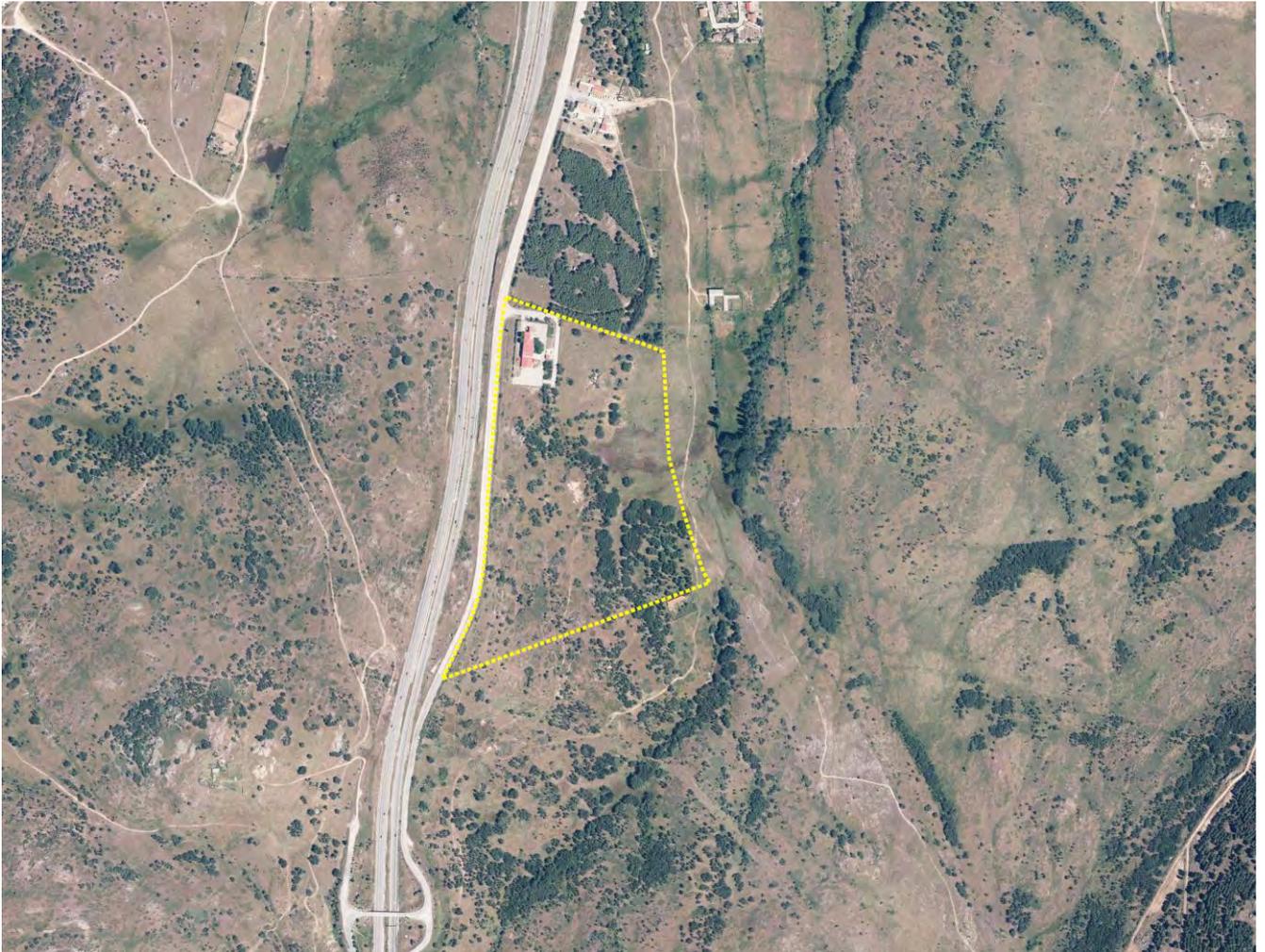




AYUNTAMIENTO BUITRAGO DEL LOZOYA

MATADERO COMARCAL DE BUITRAGO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS

BLOQUE III - DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



III-3. RESUMEN EJECUTIVO



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS
www.ruedavega.com

FEBRERO 2022

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	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	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	5
1.2.1	CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL	5
1.2.2	RÉGIMEN DE USOS	6
1.2.3	RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	6
1.3	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	6
1.3.1	USOS PORMENORIZADOS	6
1.3.2	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	7
1.3.3	OTRAS CONDICIONES NORMATIVAS	8
2.	RESUMEN COMPRENSIVO – ART. 56 BIS LSCM	9
2.1	ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR	9
2.2	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	9
3.	PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	11

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el **RESUMEN EJECUTIVO** 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.

El documento incluye un resumen descriptivo de la propuesta de la Modificación Puntual, recogiendo también los contenidos señalados en el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

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. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

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 Caramarúa"; 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 en 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 general, con condiciones pormenorizadas 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 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).

1.1.4 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. Resumen Ejecutivo.
 - d. Planos de Ordenación
3. Documentación Ambiental.
 - a. Documento Ambiental para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
4. Estudios Complementarios.
 - a. Estudio de tráfico y accesos.
 - b. Estudio del sistema de saneamiento.
 - c. Estudio de contaminación de suelos.

1.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

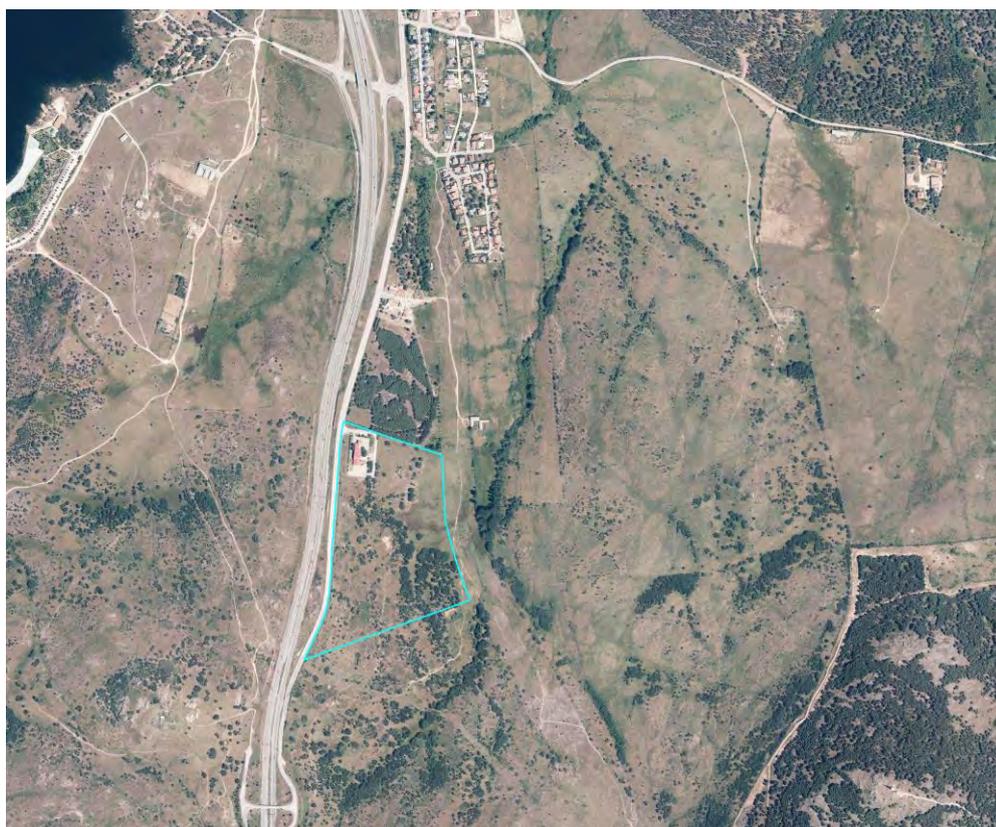
1.2.1 CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN FORESTAL

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 Caramarúa, 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.

1.2.2 RÉGIMEN DE USOS

Conforme al artículo 35.2-d LSCM, la presente Modificación Puntal 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.

1.2.3 RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

En desarrollo de los objetivos de la Modificación Puntual, se califica como elemento de la Red General de Equipamientos un ámbito de 10.980 m² de superficie, formado por la parcela 01-63595 del catastro de urbana de Buitrago del Lozoya (9.404 m²) y el viario de acceso (1.576 m²). 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.

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 de la presente memoria.

A pesar de que su ámbito de servicio trasciende al municipio, la atribución de rango General (municipal) al equipamiento, conforme al art. 36.1-b LSCM, se debe a que la titularidad del suelo y de las instalaciones corresponde al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, quien continuará gestionando la explotación como hizo en el pasado, bien de forma directa, bien en régimen de concesión.

Por último, debe señalarse que la superficie calificada como nueva Red Pública Dotacional absorbe los 1.543 m² 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; en realidad se incrementa por aumentar en 9.437 m² de equipamientos sociales (10.980 m² – 1.543 m²).

1.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1.3.1 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 artículo 2.2.2 de la Normativa de la presente Modificación Puntal 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.

1.3.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

También conforme al artículo 35.4-c LSCM, el apartado 2.3 de la Normativa 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.

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

1.3.3 OTRAS CONDICIONES NORMATIVAS

La Normativa Urbanística de la presente Modificación Puntual incorpora también las condiciones técnicas y ambientales señaladas por los distintos organismos afectados en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del fallido “Plan Especial de equipamientos para el Matadero Comarcal de Buitrago del Lozoya”, que no pudo completar su tramitación pero que presentaba objetivos y contenidos equivalentes a los de la presente modificación.

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

2. RESUMEN COMPRENSIVO – ART. 56 BIS LSCM

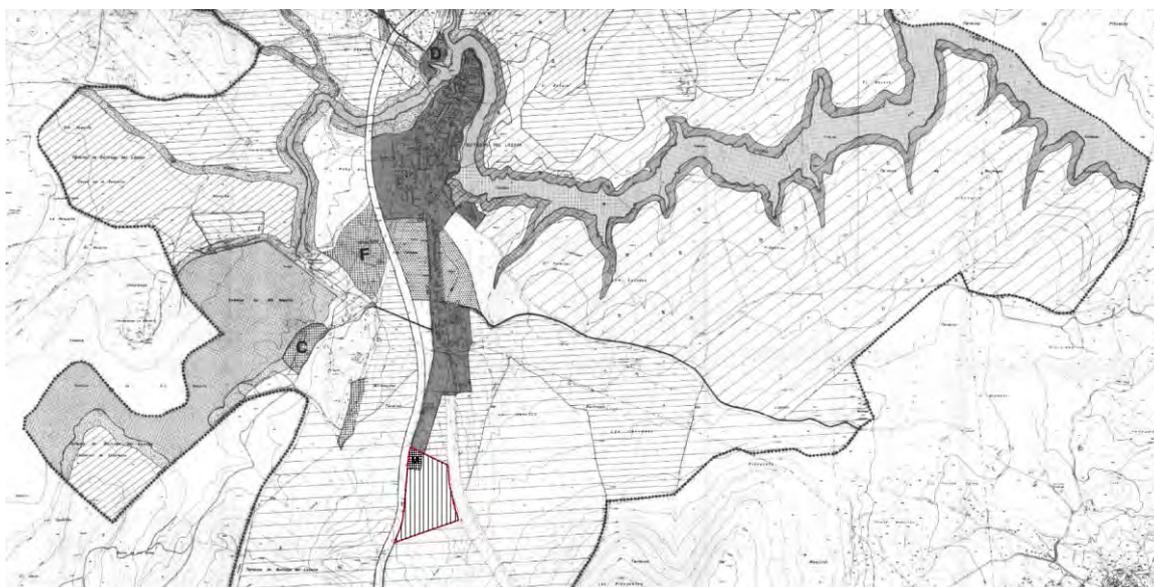
Conforme a lo requerido por el artículo 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015), así como por el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se redacta el presente resumen ejecutivo, expresivo de los siguientes extremos:

1. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
2. Indicación de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2.1 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR

La Modificación Puntual afecta a la totalidad del SAU-3 de las vigentes NNSS de Buitrago del Lozoya, cambiando la anterior clasificación del sector como suelo urbanizable sectorizado a la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal, y definiendo en su interior la calificación de Red General de Equipamientos para la parcela municipal ocupada por el Matadero Comarcal de Buitrago.

La delimitación del ámbito se indica en los planos PO-1 y PO-2 de la presente Modificación Puntual, tal y como se recoge en el siguiente detalle del PO-1.



2.2 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en los artículos 120.1 del Reglamento de Planeamiento y 70.4 LSCM, la aprobación inicial de la Modificación Puntual comportará la suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones para realización de actos de uso del suelo, construcción, edificación y ejecución de actividades, en todo el ámbito del SAU-3 de las NNSS.

Conforme al artículo 70.4 LSCM, el período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo del procedimiento de tramitación de la

presente Modificación Puntual, no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

3. PLANOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual incluye los siguientes planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1 Situación y emplazamiento E: 1/10.000
- PI-2 Planeamiento vigente E: 1/10.000
- PI-3 Levantamiento topográfico E: 1/1.000
- PI-4 Estructura de la propiedad E: 1/1.000
- PI-5 Edificación, usos actuales y vegetación existente E: 1/1.000

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