

**Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del Contrato  
de Servicios para la Redacción del Proyecto Básico y de  
Ejecución de la Actuación Supramunicipal denominada:**

**“CONSTRUCCION DE MATADERO EN BUITRAGO DEL LOZOYA”**

**ANEJO**

**PROGRAMA DE NECESIDADES**

## PROGRAMA DE NECESIDADES

Se redacta el presente documento, para facilitar al equipo redactor del proyecto una idea aproximada de las necesidades que deben tomarse en consideración.

### 1.- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Proyecto es la ejecución de la actuación Supramunicipal denominada “CONSTRUCCION DE MATADERO EN BUITRAGO DEL LOZOYA”.

Es una actuación Supramunicipal, y, como tal, dará servicio a la Sierra Norte de Madrid.

Se trata de la adecuación del antiguo matadero como edificio representativo de la actividad ganadera de la zona, junto con la construcción de un nuevo matadero netamente industrial.

Tanto las edificaciones como la urbanización exterior se realizarán eligiendo tonalidades, materiales y formas acordes con el entorno, de modo que la integración en el medio paisajístico y medio ambiental sea completa.

### 2.- SITUACIÓN

El Matadero de vacuno de Buitrago del Lozoya se proyectará sobre la parcela del antiguo Matadero Frigorífico en la Avenida de Madrid 157, que en la actualidad se encuentra sin actividad.

La parcela existente tiene forma rectangular y superficie de 9.404 m<sup>2</sup> con referencia catastral 6359502VL436N.



### 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA

A la hora de plantear la propuesta se tendrá en cuenta la normativa urbanística de obligado cumplimiento garantizándose la compatibilidad de Calificación y usos, ocupación, edificabilidad, número de plantas, distancia a linderos, altura máxima, etc.

En concreto, se atenderá a 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 del Lozoya a su condición de equipamiento de interés social.

Se atenderá también a las ordenanzas municipales y resto de normativa de obligado cumplimiento de carácter autonómico, estatal y europeo, con especial atención a la normativa de carácter medioambiental y de seguridad y protección animal.

### 4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

#### EDIFICIO REPRESENTATIVO:

El Antiguo edificio del matadero se rehabilitará, dándole cierto carácter museístico, para albergar salas adaptadas a la venta y degustación de productos, formación, y actividades de divulgación relacionadas con la actividad ganadera. Contará además con oficinas comerciales y de ventas.

Será un edificio público, y como tal singular, con visibilidad desde la carretera, integrándose paisajística y arquitectónicamente a través de materiales constructivos propios de la zona.

En él se realizarán actividades de exposiciones y formación, a través de espacios polivalentes. La edificación se amueblará con el equipamiento imprescindible para la puesta en marcha del inmueble.

La superficie construida será de aproximadamente de 900 m2.

Cumplirá el programa de necesidades y las siguientes superficies útiles aproximadas:

DEGUSTACIÓN Y VENTA AL PÚBLICO	100,00
ASEOS Y VESTUARIOS	60,00
COCINA	20,00
ALMACENES Y CAMARA	30,00
<b>TOTAL ZONA DE DEGUSTACIÓN Y VENTA AL PÚBLICO</b>	<b>210,00</b>
RECEPCIÓN	50,00
SALA DE JUNTAS	40,00
CUARTOS DE INSTALACIONES	20,00
OFICINA COMERCIAL	80,00
DESPACHO DIRECCIÓN	20,00
<b>TOTAL OFICINAS COMERCIALES</b>	<b>210,00</b>
RECEPCIÓN	50,00
OFICINA REPRESENTATIVA	100,00
ASEOS	20,00
ZONA CAFÉ	10,00

3 DESPACHOS (15 M2)	50,00
SALA DE REUNIONES (20 M2)	40,00
<b>TOTAL OFICINA DE VENTAS</b>	<b>270,00</b>
SALA POLIVALENTE A	60,00
SALA POLIVALENTE B	60,00
<b>TOTAL SALAS POLIVALENTES</b>	<b>120,00</b>

#### EDIFICACIÓN INDUSTRIAL - MATADERO:

Se diseñará un matadero con una capacidad de sacrificio diaria de menos de 10 Tn. Se sacrificará ganado vacuno exclusivamente, incorporando salas para despiece y envasado de carnes; con una capacidad de proceso de 40 uds/día.

La industria cumplirá todas las disposiciones legales de obligado cumplimiento al igual que las específicas para la actividad, dotándose de equipamiento de última generación que permitan el control y la trazabilidad del producto y lograr minimizar los consumos, la optimización del espacio, así como a la eliminación de riesgos laborales

Se diseñará a nivel productivo para la capacidad mencionada de sacrificio y su correspondiente capacidad de almacenamiento.

La industria cárnica tendrá una única línea de sacrificio con una serie de dependencias en las que se desarrollarán los distintos procesos.

La superficie construida será de aproximadamente de 2.000 m2.

Cumplirá el programa de necesidades y las siguientes superficies útiles aproximadas:

ESTABLOS - CORRALES	400
SUBPRODUCTOS	150
SACRIFICIO Y CÁMARAS	600
DESPIECE Y ENVASADO	400
ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	200
LOCALES TÉCNICOS	150

Dentro de estas superficies se entienden incluidas las correspondientes zonas de Muelles, Oficinas, Aseos, Vestuarios, Controles y Laboratorio, Carga de Baterías, Lavadero de Camiones, Área de Tratamiento de Vertidos, planta de depuración para los vertidos industriales, Transformador, Cuadros Eléctricos, Equipos de Frío, Aire Comprimido, Fluidos, Caldera, Contraincendios, Depuración, etc., imprescindibles para el ejercicio de la actividad.

Se realizarán los acabados sanitarios necesarios en suelo, paredes y techo que faciliten su limpieza y condiciones higiénicas según la vigente normativa.

Al tratarse de una actividad de matadero de vacuno con recepción, sacrificio, preparación, clasificado, despiece, envasado, almacenaje, conservación producto terminado y expedición, debe clasificarse como Actividad Molesta, Insalubre, Nociva y Peligrosa (RAMINP). (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas), debido a la Naturaleza de la Actividad.

#### PARCELA:

Se realizará un cerramiento perimetral de muro/vallado que definirá la parcela. Se contemplarán dos tipos distintos, uno de fachada a la antigua carretera nacional y otro con parcelas colindantes, respetando las ordenanzas municipales redactadas a los efectos.

Se pondrá especial atención a la reestructuración de la entrada-salida de camiones a la Instalación Industrial, y se dispondrá de una amplia zona tránsito de camiones alrededor del edificio industrial.

Se urbanizarán las inmediaciones de los dos edificios con acceso para coches y aparcamiento, con plantaciones de carácter natural a base de especies autóctonas, incluso pavimentación, distribución y acondicionamiento de las diferentes zonas.

#### FOTOS DEL ESTADO ACTUAL







