

**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN
DEL POLÍGONO GANADERO EXISTENTE
Montejo de la Sierra**



ÍNDICE

ÍNDICE.....	1
I. MEMORIA DE INFORMACIÓN	3
1. ANTECEDENTES.....	4
2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	5
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	5
4. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	5
5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN	7
6. MARCO LEGAL.....	9
7. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	9
8. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	12
Edificaciones existentes.....	12
Accesos	12
Infraestructuras y redes de servicios	14
II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	16
1. OBJETIVO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL..	17
2. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	18
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	19
4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL	24
Justificación de la propuesta en el marco del planeamiento vigente	24
Justificación de la propuesta en el marco legal vigente.....	26
5. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS MEDIO AMBIENTALES.....	26
6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	26
Estructura viaria.....	26
Infraestructuras.....	27
Accesibilidad y cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.....	27
7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	27
Valoración respecto del impacto de género	28
Valoración respecto de la orientación sexual e identidad de género	28
Valoración respecto a la infancia, la adolescencia y la familia	28
III. NORMAS URBANÍSTICAS.....	29
1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	30
Determinaciones generales.....	30
Determinaciones específicas para los usos productivos	32
Determinaciones específicas para los usos de servicios.....	33
Determinaciones específicas para la red de caminos.....	34
Protección del arbolado y vegetación.....	35
2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	35

Definición de la modalidad de gestión urbanística y Regulación del Sistema de Actuación.....	35
3. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.....	36
Memoria de sostenibilidad económica.....	36
Viabilidad económica y financiera.....	36
Plan de etapas.....	37
IV. PLANOS	38
1. PLANOS	39
Planos de Información.....	39
Planos de Ordenación.....	39
V. RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO.....	40

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Montejo de la Sierra aprobadas definitivamente en 1989, incluyen dentro del suelo clasificado como No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agropecuario, la delimitación de un área de tolerancia de uso para la implantación de un polígono agropecuario. Dicha localización se corresponde con terrenos públicos y se establece su desarrollo por iniciativa municipal.

En el año 1990 se redacta un Plan de Mejoras por parte de la Agrupación de Ganaderos de Montejo de la Sierra, con el fin de dotar al municipio de unas instalaciones sanitarias y de manejo del ganado vacuno adecuados.

En el año 1991, se redacta el Proyecto de Urbanización y se ejecutan las correspondientes obras, actuando la Comunidad de Madrid en calidad de promotor.

En marzo de 1995, en contestación al oficio presentado por la Consejería de Economía por el que se entrega las obras de urbanización del polígono ganadero, financiadas por la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento comunica:

- Que el Ayuntamiento acepta dichas obras (a excepción de la electrificación que está ejecutada pero pendiente de informe correspondiente)
- Que las obras están en perfecto estado de uso y conservación y se ajusta al proyecto.
- Que a la mayor brevedad se legalizará la situación del polígono ganadero, procediéndose su inscripción en el Registro de la Propiedad competente.

En base a lo anterior, se redacta el Plan Especial "Polígono Ganadero" aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo celebrada el 28 de octubre de 1997, que recoge el Proyecto de urbanización desarrollado.

En dicho Acuerdo, se expresa que: *"La superficie total del Plan Especial es de 27.381 m² y está incluida en la parcela 250 del polígono 7 del Catastro de Rústica de Montejo de la Sierra, en el paraje denominado "La Dehesa". El titular de estos terrenos es el Ayuntamiento de Montejo de la Sierra.*

...

La localización del Plan Especial coincide básicamente con la del Plano P.1 de las Normas. En este sentido, se señala que la forma concreta de la delimitación del Plan no es totalmente coincidente con la de las Normas Subsidiarias, entendiéndose, no obstante, que esto no supone modificación sustancial, dado que la delimitación se produce en su totalidad sobre terrenos de propiedad municipal pertenecientes a "La Dehesa".

El Plan Especial aprobado, establece una serie de parámetros urbanísticos incluidos el de la parcela mínima en base a la cual se "parcela" y se procede a la adjudicación de dichas parcelas. No obstante, dicha "parcelación" no es real, ya que no se lleva a cabo acto reparcelatorio alguno, de manera que la totalidad del suelo figura como una única finca, propiedad del Ayuntamiento, sobre la que se ha procedido a la adjudicación de "unidades" en base a un Pliego de condiciones de subasta y adjudicación que permite a privados de su

explotación. Así, en 1998 se firma el contrato de concesión con los ganaderos adjudicatarios.

En la actualidad, se encuentran ocupadas o en proyecto la totalidad de las “parcelas” previstas.

Con fecha 25 de mayo de 2017 se hace entrega en la Dirección General de Urbanismo la solicitud, por parte del Ayuntamiento, de calificación urbanística para la implantación de un punto limpio en el Polígono Ganadero.

Mediante Resolución de 4 de septiembre de 2017 se declara la innecesaridad de tramitar la calificación urbanística para la implantación de dicho punto limpio, en tanto en cuanto se trata de una infraestructura o servicio público local que precisa localizarse en terrenos con esa clasificación de suelo, supuesto para el cual el artículo 25.a) de la Ley 9/2001, no establece la obligación de someterse a dicho procedimiento.

2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El Excmo. Ayuntamiento de Montejo de la Sierra actúa en calidad de promotor en la redacción del presente Plan Especial, en el marco de sus competencias, en virtud de lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La totalidad de los terrenos incluidos en el Plan Especial son de propiedad municipal y afecta a parte de la parcela 250 del polígono 7.

4. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El polígono ganadero original surge ante la demanda de este sector del municipio iniciada por los propios ganaderos y el planteamiento como una iniciativa de concentración de dichas explotaciones en una zona alejada del casco urbano.

El sector ganadero, dentro del municipio de Montejo de la Sierra, constituía la segunda actividad económica con un 16% del global de las actividades económicas y una demanda de explotaciones ganaderas por parte de población joven. Así, surge el proyecto desarrollado en los años 90 que cuenta con unos objetivos claros tales como:

- Agrupar las explotaciones ganaderas de pequeñas dimensiones
- Sacar del casco urbano dicha actividad y dotarlas de un espacio pensado para este fin.
- Favorecer y potenciar el sector ganadero
- Propiciar las iniciativas de carácter agropecuario que recuperen las actuaciones tradicionales y desarrollen el sector ganadero.

La implantación de dicho polígono ha generado una serie de efectos sobre su entorno entre los que desatacan:

- Mejora del sector ganadero con incremento de la actividad, optimización de recursos, mejora de control y seguimiento y generación de puestos de trabajo.

- Mejora del entorno urbano, ya que se ha sacado esta actividad del casco, que generaba problemas tales como ocupación del viario y consecuencias higienico-sanitarias negativas.
- El desarrollo del polígono ha repercutido positivamente en otros sectores como son el de la construcción y el turístico y restauración, derivado por un lado de la necesidad de construir naves e instalaciones y por otro por la gran mejora ambiental del casco urbano, haciéndolo más atractivo.

Si analizamos la evolución del sector ganadero desde la implantación del polígono hasta ahora, en base a los datos ofrecidos por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, podemos decir que entre los años 1989 y 2009 hubo un máximo de unidades ganaderas censadas en el año 1999 con un incremento del 234% respecto de las registradas en 1989, sin embargo, en el año 2009 se produce un descenso del 30% respecto de 1999, no obstante los valores están por encima de los registrados en 1989.

En la actualidad (datos de 2016), y según el Instituto de Estadística, el mercado de trabajo en el municipio relativo al sector de la agricultura y ganadería se encuentra en segundo lugar tras el sector de servicios de distribución y hostelería y el producto interior bruto que genera está por encima del de la media de la Sierra Norte.

Esto indica que el sector ganadero mantiene el orden de importancia en el municipio que dio origen al polígono ganadero existente y que además se encuentra por encima de la media de la Sierra Norte.

Esto se traduce en una continuidad de demanda de espacio orientado a este sector ya que el polígono desarrollado se encuentra ocupado al 100%, y por otro lado, la necesidad de implementar la actividad fomentando su desarrollo, lo que requiere una actualización del planteamiento inicial y una complementación y ampliación de los usos previstos vinculados al medio rural, asimismo, se hace necesaria la implantación de instalaciones de apoyo al buen desarrollo de la actividad ganadera vigilando la repercusión sobre el entorno, como puede ser la localización de una planta de reciclaje o punto limpio. Surge la demanda, por tanto, de la conversión del polígono existente en un vivero de empresas rural-ganadero adaptado a las necesidades actuales.

Así, se justifica la conveniencia y oportunidad de redactar el presente Plan Especial con el objeto de ampliar y adecuar el polígono ganadero existente a las nuevas necesidades y demandas del municipio en aras afianzar un sector importante en el municipio, manteniendo la actividad y empleo existente y facilitando la implantación de actividades vinculadas al medio rural que fomenten la actividad económica del municipio.

Asimismo, se establece un lugar de gestión de residuos necesario en el municipio que evitará el desecho de estos residuos en el entorno natural, solventando unos de los puntos de impacto negativo sobre el medio ambiente marcado por el organismo competente, ya que en la actualidad se depositan todo tipo de residuos en las afueras del casco. El Ayuntamiento ya ha expresado su interés de desarrollar este punto limpio, a través de la solicitud de calificación urbanística llevada a cabo en mayo de 2007, procedimiento que la Dirección General de Urbanismo resolvió como innecesario al tratarse de una infraestructura o servicio público local al que le es de aplicación el artículo 25.a) de la Ley 9/2001.

Por último, hay que señalar también que, dado que los suelos son municipales y que la adjudicación de las explotaciones se realiza mediante concesión, los beneficios repercuten directamente sobre el municipio. Todo ello convierte el objeto del presente Plan en una actuación de interés social.

5. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

La formulación del presente Plan Especial se efectúa por el Ayuntamiento de Montejo de la Sierra en ejercicio de sus competencias. Este Plan se delimita sobre el Plan Especial aprobado en 1997 incluyendo, además, los terrenos localizados al Sur de éste hasta caminos existentes, así como al Norte de éste. Todos los suelos forman parte de la parcela 250 del polígono 7 de propiedad municipal.

El presente Plan Especial se ajusta al contenido y condiciones fijadas tanto por las Normas Subsidiarias vigentes, en particular su artículo 3.2.3., así como por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en particular a lo dispuesto en los artículos 50, 51 y 52, que se transcriben a continuación:

“Artículo 3.2.3.- PLANES ESPECIALES

A./2 Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- *Ámbito de actuación*
- *Descripción de las características del sistema general:*
 - o *Ajuste de las determinaciones de las Normas Subsidiarias*
 - o *Definición de áreas sujetas a transformación:*
 - *Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta y su área de movimiento*
 - *Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general*
 - o *Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:*
 - *Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso*
 - *Normativa de protección, en su caso, previa a la catalogación de elementos de interés urbanísticos.*
- *Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos,...)*
- *Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.*
- *Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adecuadas a las características medioambientales de la zona.*
- *Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso)*
- *Programación de obras*
- *Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones*
- *En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas en el sector correspondiente*
- *El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.*

Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“Artículo 50. Función

1. *Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:*
 - a. *La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*
 - b. *La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
 - c. *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
 - d. *La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.*
 - e. *Otras que se determinen reglamentariamente.*
2. *El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.*

Artículo 51. Contenido sustantivo

1. *Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.*
2. *En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:*
 - a. *Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.*
 - b. *Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.*

Artículo 52. Documentación

El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.”

Así pues, se considera que el presente Plan se adapta a la función definida en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto que fomentará la conservación, la protección, la rehabilitación y la mejora del medio rural, en cuanto que definirá las instalaciones que se permitan y se prohíban de forma unívoca, siguiendo además los dictados que para estas zonas preveían las vigentes Normas Subsidiarias.

El contenido y estructura del Plan Especial, siguiendo lo establecido en la Ley 9/2001, se formaliza en:

1. Memoria de Información y Ordenación
2. Normativa Urbanística.
3. Planos de Información y Ordenación
4. Resumen Ejecutivo Expresivo
5. Documentación Ambiental

6. MARCO LEGAL

En materia de urbanismo, el Plan Especial se ajustará a lo establecido por la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para los Planes Especiales y sus determinaciones pormenorizadas, así como a lo establecido por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Por otro lado, se estará también a lo dispuesto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de 2013. Asimismo, se estará a las determinaciones y limitaciones fijadas por la normativa sectorial y en particular a lo establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y la normativa de protección designada por la UNESCO de 29 de junio de 2005, como Reserva de la Biosfera (Sierra del Rincón)

El Plan Especial seguirá las determinaciones dispuestas en el planeamiento vigente del municipio para el ámbito delimitado, sin perjuicio de proceder a la modificación o mejora de la ordenación pormenorizada previamente establecida en virtud de lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En materia de planeamiento, el planeamiento vigente en Montejo de la Sierra son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el 8 de noviembre de 1989, y cuyo Acuerdo aparece publicado en el BOCM nº 288 de 1 de diciembre de 1989.

7. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

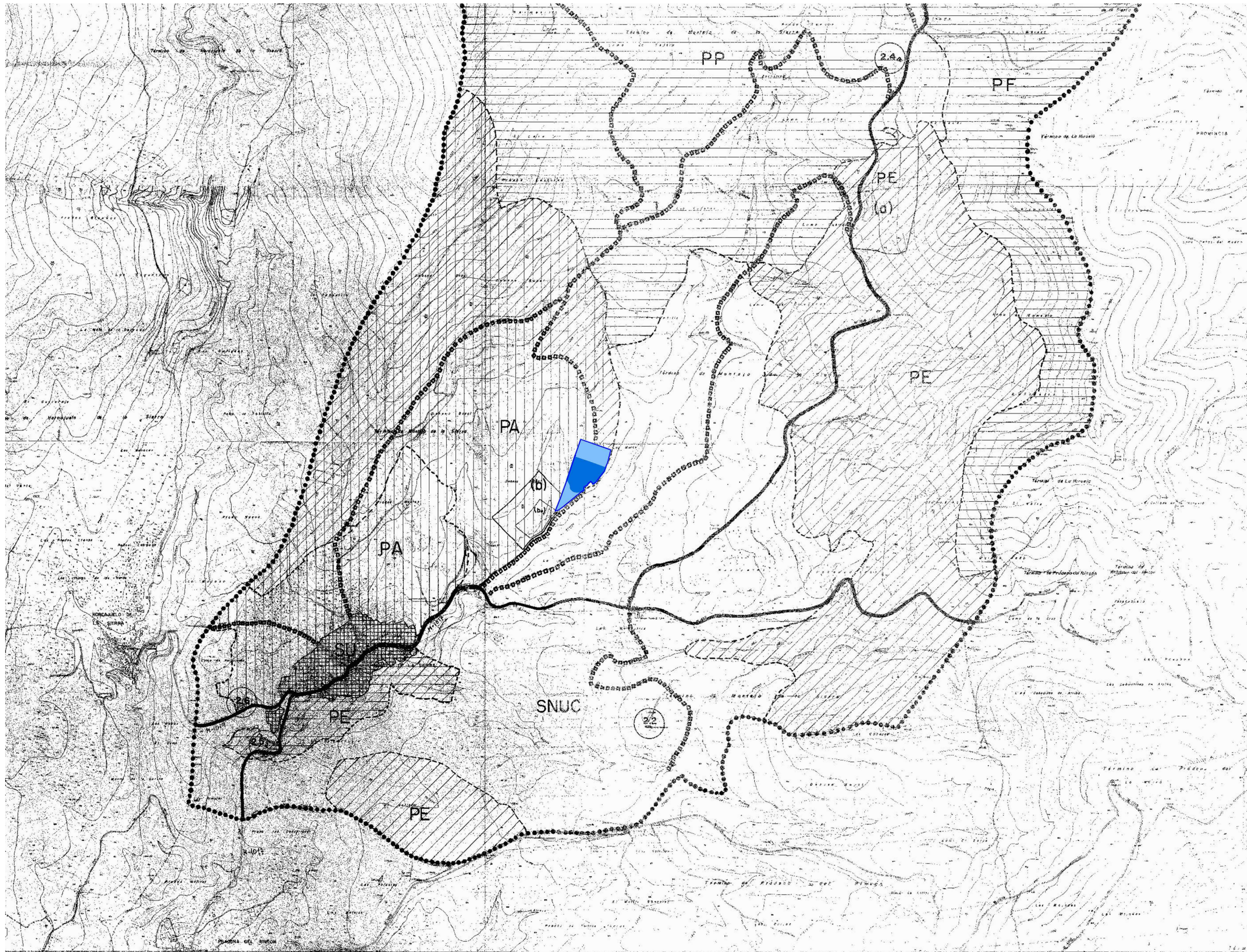
Este Plan se delimita en su totalidad sobre el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agropecuario correspondiente al paraje de “La Dehesa”, incluyendo los suelos correspondientes al Plan Especial aprobado en 1997, ya desarrollado, que incorpora parte de la parcela 250 del polígono 7, así como el resto de dicha parcela localizada al sur del polígono existente y parte de la parcela localizada al Norte.

Este ámbito tiene forma triangular y abarca una superficie total de 54.334,42 m², de los cuales 26.890,41 m² se corresponden con terrenos de ampliación. La delimitación del presente Plan Especial delimita al Norte con suelos de la misma parcela 250, al Sureste con camino vecinal y al suroeste con el vial de acceso a la parcela desde la M-137.

A continuación, se muestra la delimitación sobre el plano de clasificación vigente, es necesario apuntar que el área delimitada no coincide exactamente con la zona prevista por el planeamiento vigente como “Polígono agropecuario. Tolerancia de uso en suelo de propiedad pública por iniciativa municipal”. Este hecho se justifica en la aprobación del Plan Especial de 1997, cuyo acuerdo dice lo siguiente:







“La localización del Plan Especial coincide básicamente con la del Plano P.1 de las Normas. En este sentido, se señala que la forma concreta de la delimitación del Plan no es totalmente coincidente con la de las Normas Subsidiarias, entendiéndose, no obstante, que esto no supone modificación sustancial, dado que la delimitación se produce en su totalidad sobre terrenos de propiedad municipal pertenecientes a “La Dehesa”.

El presente Plan Especial asume la legalidad del planeamiento previo aprobado y sirve como base para su delimitación.



..... LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

CLASIFICACION DEL SUELO Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

-  SUELO URBANO
 -  SUELO NO URBANIZABLE COMUN
 -  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES FORESTAL
 -  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES ECOLOGICO
 -  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES PAISAJISTICO
 -  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES AGROPECUARIO
- (a) AREA NATURAL DE ACAMPADA. Tolerancia de uso recreativo del medio físico.
- (b) POLIGONO AGROPECUARIO. Tolerancia de uso en sustitución de propiedad pública por iniciativa municipal.

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SEÑALAN VÍAS PECUARIAS

SEÑALAN CARRETERAS Y ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS PEQUEÑOS Y BOGOS DE FECHA 26 DIC. 1989 Y BOGOS DE FECHA 15 NOV. 1989

(N) ELEMENTO INCLUIDO EN EL CATALOGO DEL SECRETARIO GENERAL TECNICO EN SUELO NO URBANIZABLE. EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA (P.D. Resolución de 18.4.1989 B.O.G.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DEL PLAN TERRITORIAL
AREA DE ORDENACION DEL SUELO
27 OCT. 1989

Este documento ha sido aprobado inicialmente con fecha 18 AGOSTO 1989 y provisionalmente con fecha 15 NOVIEMBRE 1989 por EL ALCAIDE DEL SINDICATO.

N 458/89 S-0008930-0

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES MONTEJO DE LA SIERRA

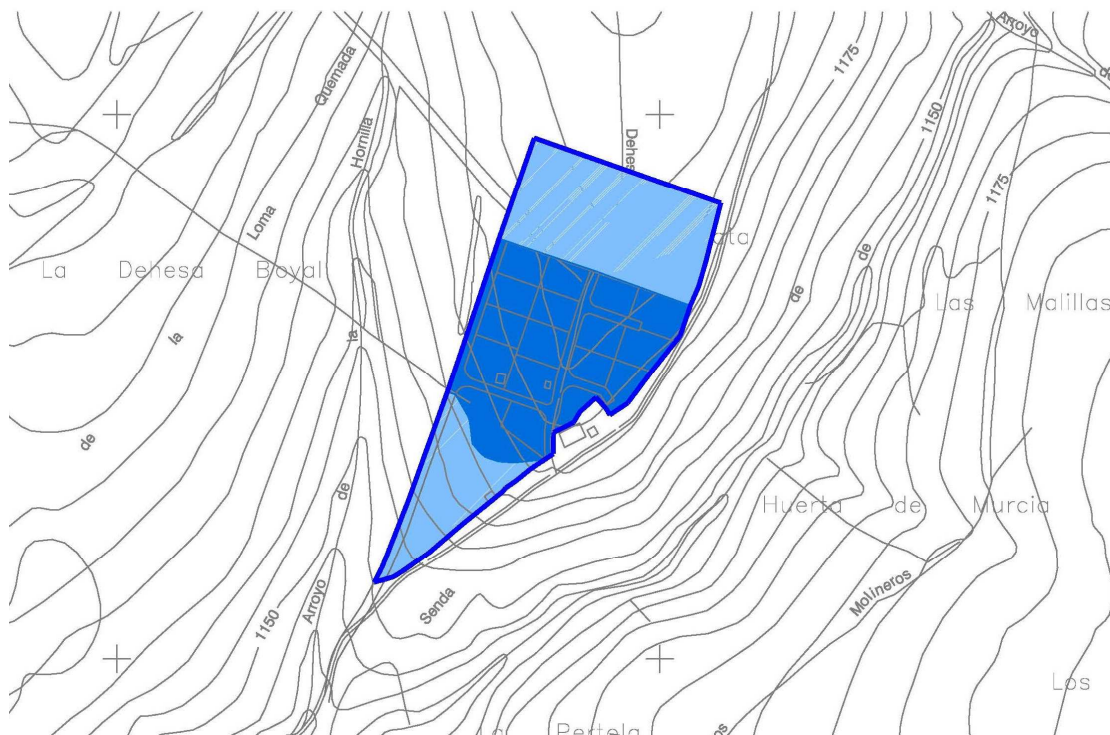
LABOR DE PROYECTO PLANO Nº

denominación **PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE** P-1

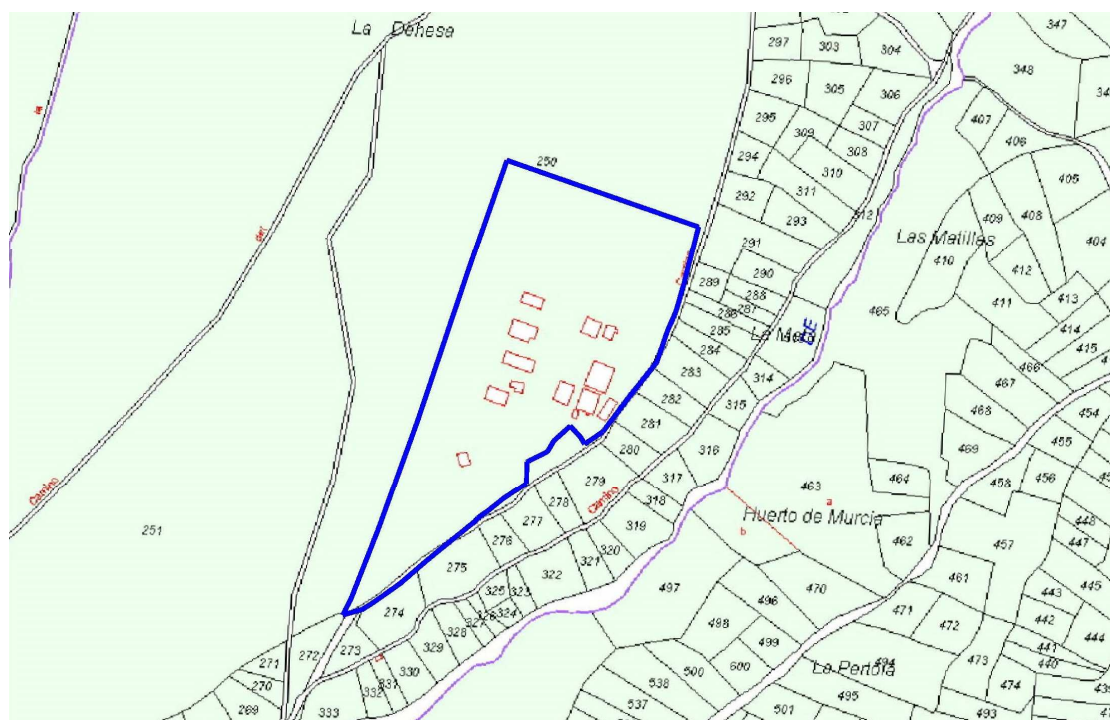
FECHA DE REVISIÓN APROBACION PROVISIONAL marzo 1989

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTEJO DE LA SIERRA

A continuación, se muestra la delimitación sobre la cartografía existente distinguiendo la zona correspondiente al Plan Especial de 1997 y la ampliación propuesta localizada al Sur y al Norte de éste.



La delimitación sobre catastro incluye parte de la parcela 250 del polígono 7, tal y como se ve a continuación.



8. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La delimitación del Plan Especial sobre la foto aérea sería la siguiente:



Edificaciones existentes

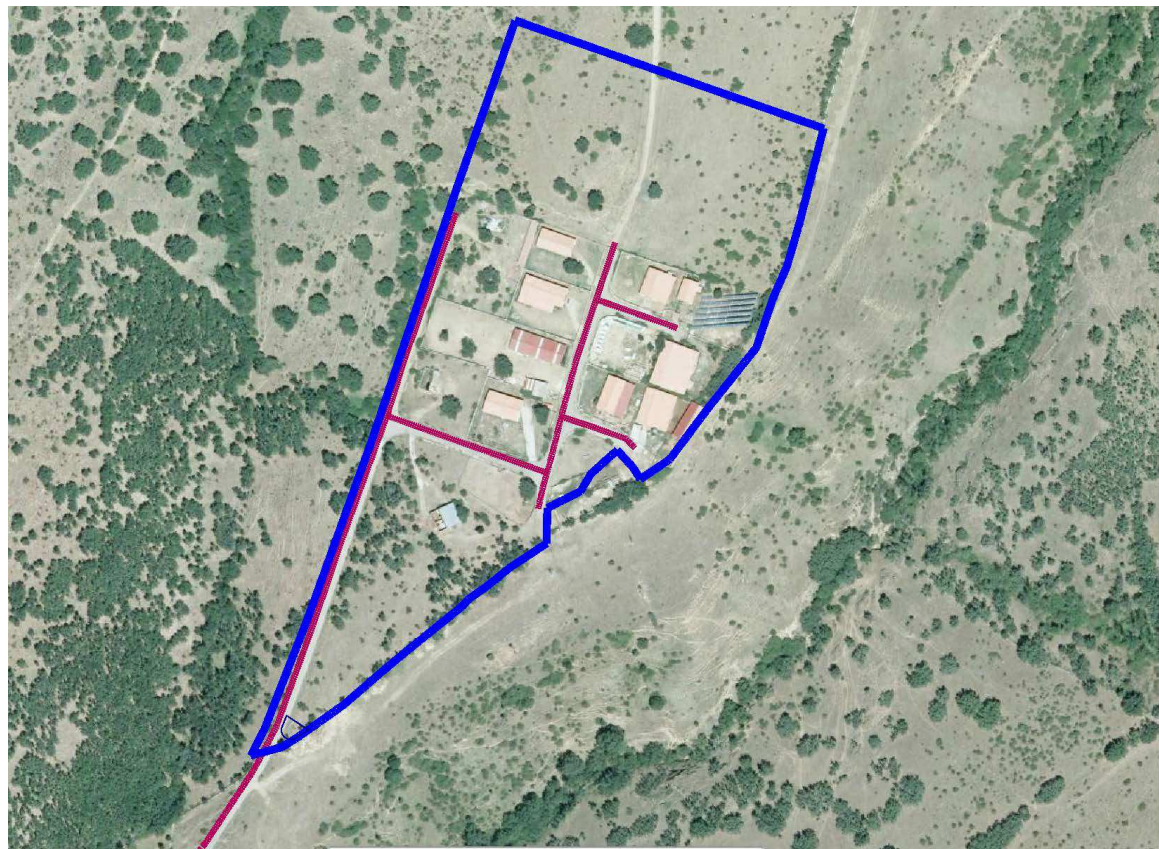
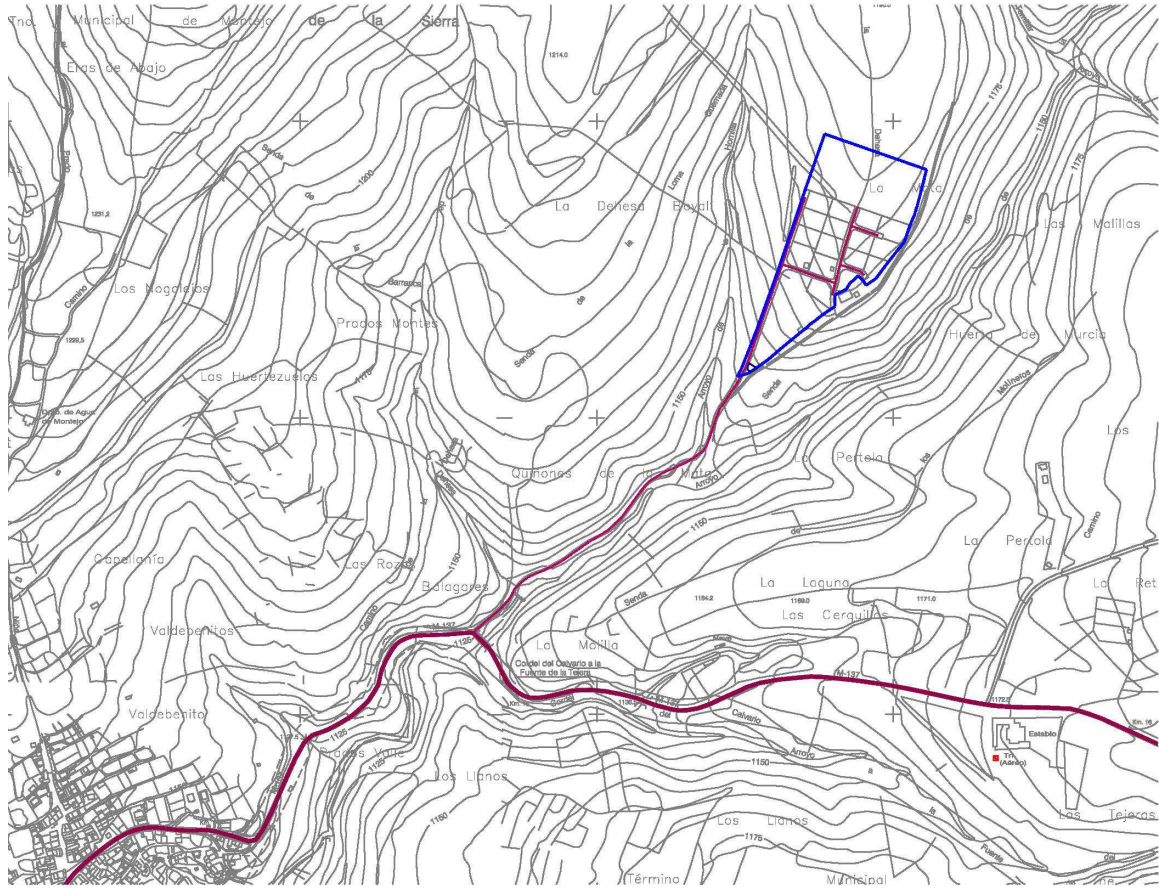
En los terrenos correspondientes al Plan Especial aprobado en 1997, se localizan una serie de construcciones e instalaciones agropecuarias desarrolladas según los parámetros establecidos en dicho Plan. Además, en la denominada “parcela nº 13” del Plan, localizada al Noreste del ámbito, se ha implantado una instalación solar vinculada al uso agropecuario. En la actualidad la totalidad de las parcelas se encuentran ocupadas o con licencia. Otra de las parcelas es de uso común donde se localizan las instalaciones de depuración del polígono.

Además de las anteriores, en la zona central del ámbito delimitado y dentro de la actuación del Plan Especial aprobado, se localiza un chozo que según documentación consultada no cuenta con ningún tipo de protección.

Accesos

El principal acceso al ámbito de actuación se realiza a través de un camino que parte de la carretera M-137, a partir del cual se distribuyen los accesos a las distintas “parcelas” establecidas por el Plan Especial aprobado.

Dichos accesos se encuentran asfaltados a excepción del que da servicio a las “parcelas” localizados al oeste del ámbito.



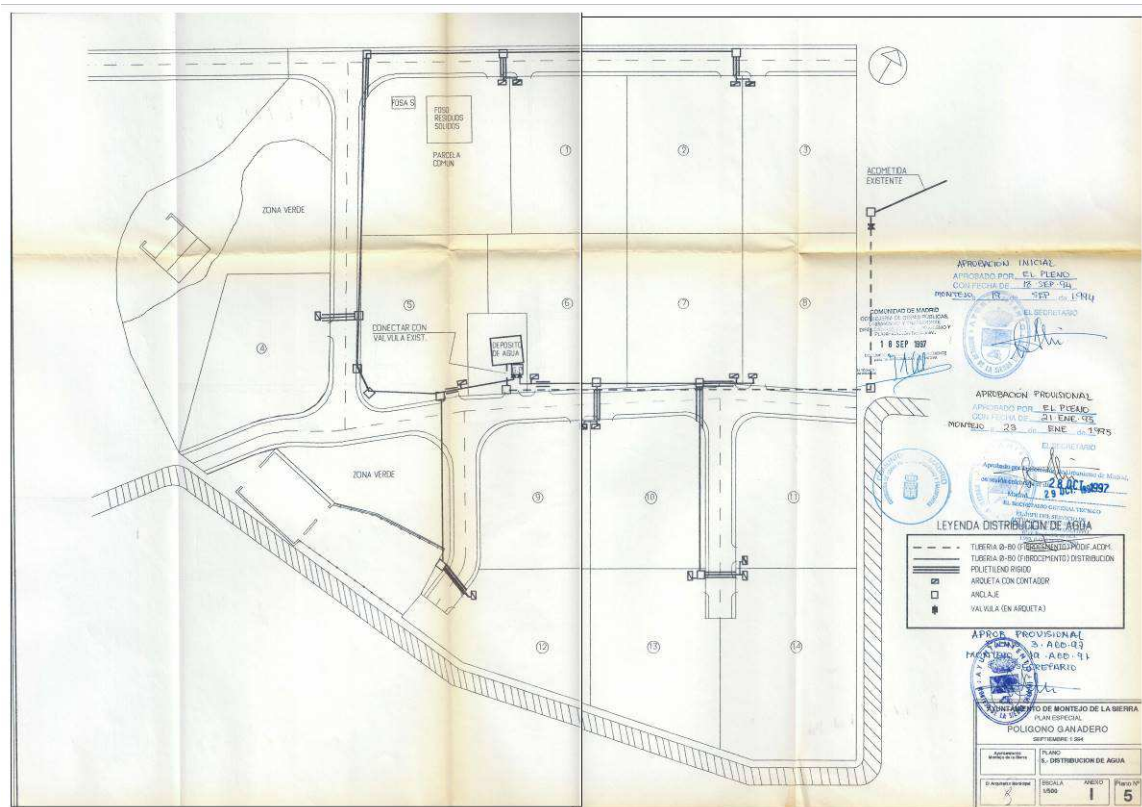
Infraestructuras y redes de servicios

El Plan Especial aprobado incluye las redes e infraestructuras de servicios ejecutadas por el proyecto de urbanización realizado en 1991, cuyas obras fueron recepcionadas por el Ayuntamiento en 1995.

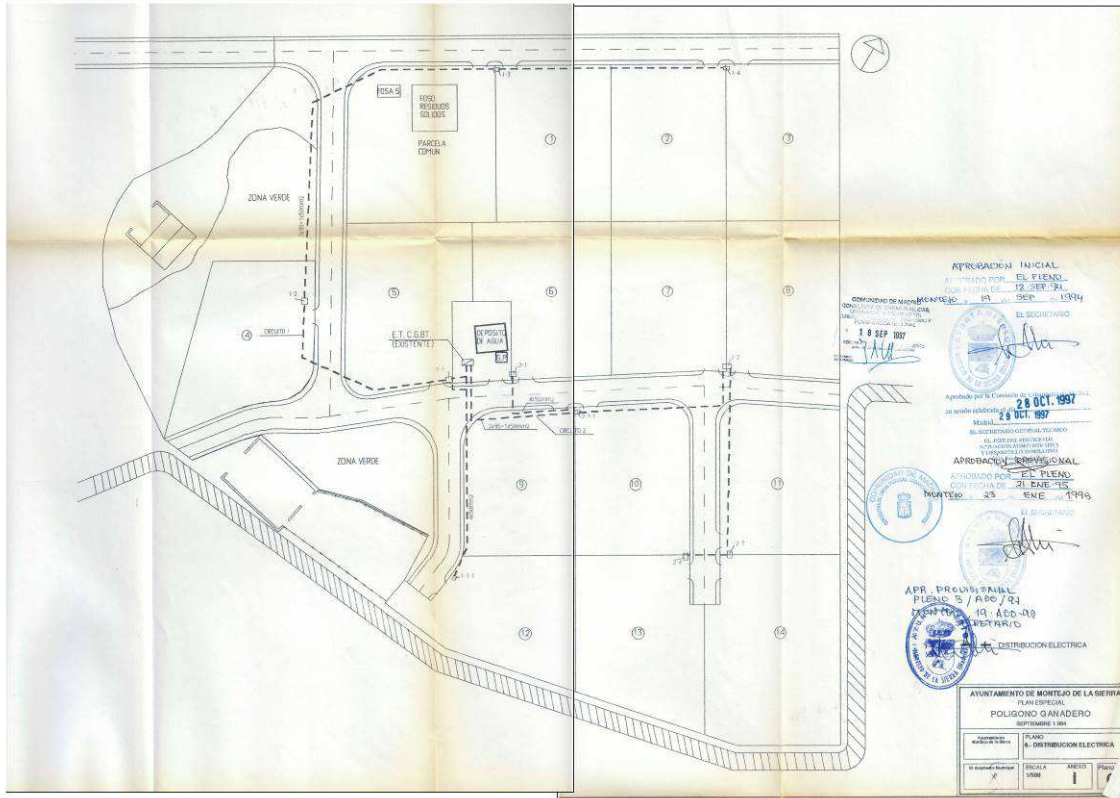
Según dichos documentos, la zona correspondiente al Plan Especial desarrollado cuenta con abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y saneamiento, que conectan con la red municipal. A continuación, se muestran los esquemas correspondientes a dichas redes.

Red de Abastecimiento:

En el ámbito del Plan Especial desarrollado existe un depósito de agua en la zona central que conecta con la acometida existente localizada al Norte del ámbito y a partir del cual se distribuye a todos los puntos. Según proyecto, las tuberías son de Ø80 de fibrocemento.

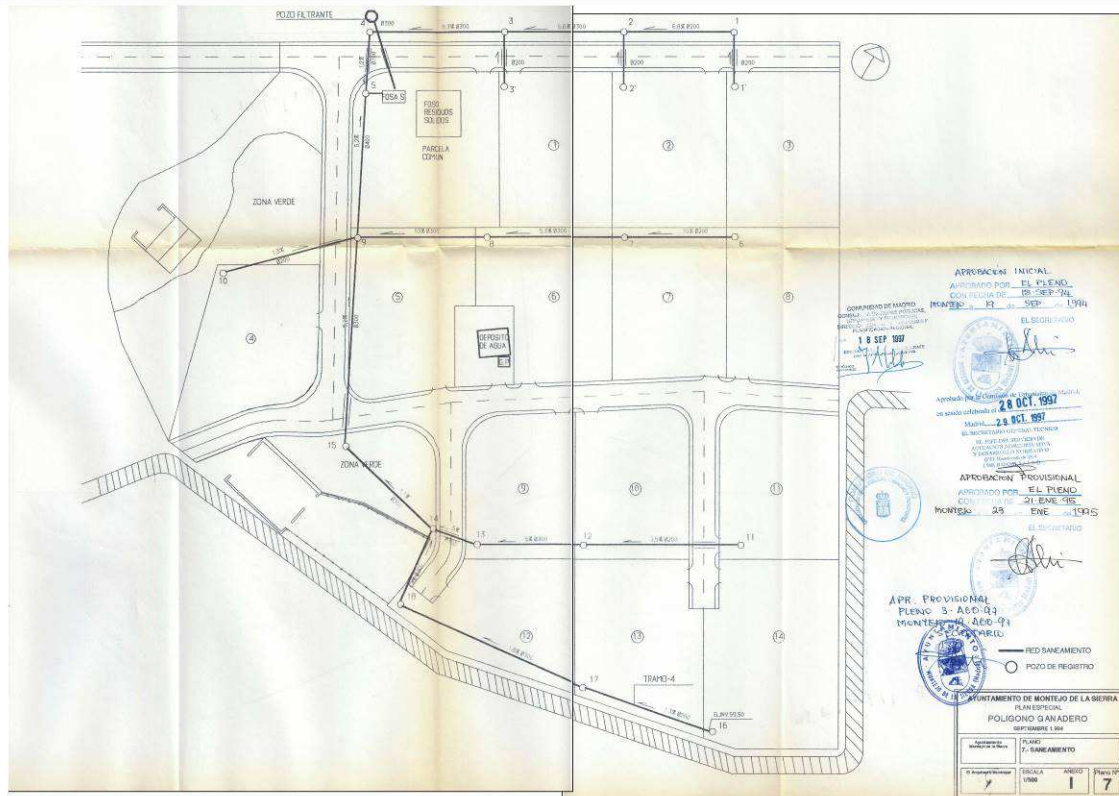


Suministro eléctrico:



Red de Saneamiento:

El saneamiento del Plan Especial, según proyecto, se resuelve dentro del propio ámbito a través de Foso de Residuos Sólidos y Pozo Filtrante.



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. OBJETIVO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El objetivo principal es ampliar y adecuar el polígono ganadero existente a las nuevas necesidades y demandas del sector en aras afianzar un sector importante en el municipio, manteniendo la actividad y empleo existente y facilitando la implantación de actividades vinculadas al medio rural que fomenten la actividad económica del municipio.

Asimismo, se establece un lugar de gestión de residuos necesario en el municipio que evitará el desecho de estos residuos en el entorno natural, solventando unos de los puntos de impacto negativo sobre el medio ambiente marcado por el organismo competente, ya que en la actualidad se depositan todo tipo de residuos en las afueras del casco.

Hay que señalar también que, dado que los suelos son municipales y que la adjudicación de las explotaciones se realiza mediante concesión, los beneficios repercuten directamente sobre el municipio. Todo ello convierte el objeto del presente Plan en una actuación de interés social.

Según esto, los objetivos del presente Plan son:

- Mantener y fortalecer una de las actividades económicas principales del municipio, a través de:
 - o La ampliación del Polígono ganadero existente
 - o El establecimiento de determinaciones que posibiliten su adaptación a las nuevas necesidades vinculadas al desarrollo del sector rural y ampliación de los usos previstos, ligados el medio rural.
- Dotar al municipio de un espacio para la implantación de una planta de residuos o punto limpio, necesario para evitar los impactos negativos que se están produciendo en la actualidad debido al vertido de residuos de manera indiscriminada en el entorno natural.

El polígono ganadero original surge ante la demanda de este sector del municipio iniciada por los propios ganaderos y el planteamiento como una iniciativa de concentración de dichas explotaciones en una zona alejada del casco urbano.

El sector ganadero, dentro del municipio de Montejo de la Sierra, constituía la segunda actividad económica con un 16% del global de las actividades económicas y una demanda de explotaciones ganaderas por parte de población joven. Así, surge el proyecto desarrollado en los años 90 que cuenta con unos objetivos claros tales como:

- Agrupar las explotaciones ganaderas de pequeñas dimensiones
- Sacar del casco urbano dicha actividad y dotarlas de un espacio pensado para este fin.
- Favorecer y potenciar el sector ganadero
- Propiciar las iniciativas de carácter agropecuario que recuperen las actuaciones tradicionales y desarrollen el sector ganadero.

La implantación de dicho polígono ha generado una serie de efectos sobre su entorno entre los que desatacan:

- Mejora del sector ganadero con incremento de la actividad, optimización de recursos, mejora de control y seguimiento y generación de puestos de trabajo.
- Mejora del entorno urbano, ya que se ha sacado esta actividad del casco, que generaba problemas tales como ocupación del viario y consecuencias higienico-sanitarias negativas.
- El desarrollo del polígono ha repercutido positivamente en otros sectores como son el de la construcción y el turístico y restauración, derivado por un lado de la necesidad de construir naves e instalaciones y por otro por la gran mejora ambiental del casco urbano, haciéndolo más atractivo.

Si analizamos la evolución del sector ganadero desde la implantación del polígono hasta ahora, en base a los datos ofrecidos por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, podemos decir que entre los años 1989 y 2009 hubo un máximo de unidades ganaderas censadas en el año 1999 con un incremento del 234% respecto de las registradas en 1989, sin embargo, en el año 2009 se produce un descenso del 30% respecto de 1999, no obstante los valores están por encima de los registrados en 1989.

En la actualidad (datos de 2016), y según el Instituto de Estadística, el mercado de trabajo en el municipio relativo al sector de la agricultura y ganadería se encuentra en segundo lugar tras el sector de servicios de distribución y hostelería y el producto interior bruto que genera está por encima del de la media de la Sierra Norte.

Esto indica que el sector ganadero mantiene el orden de importancia en el municipio que dio origen al polígono ganadero existente y que además se encuentra por encima de la media de la Sierra Norte.

Esto se traduce en una continuidad de demanda de espacio orientado a este sector ya que el polígono desarrollado se encuentra ocupado al 100%, y por otro lado, la necesidad de implementar la actividad fomentando su desarrollo, lo que requiere una actualización del planteamiento inicial y una complementación y ampliación de los usos previstos vinculados al medio rural, asimismo, se hace necesaria la implantación de instalaciones de apoyo al buen desarrollo de la actividad ganadera vigilando la repercusión sobre el entorno, como puede ser la localización de una planta de reciclaje o punto limpio. Surge la demanda, por tanto, de la conversión del polígono existente en un vivero de empresas rural-ganadero adaptado a las necesidades actuales.

Así, se justifica la conveniencia y oportunidad de redactar el presente Plan Especial.

2. MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

La propuesta consiste en la ampliación del Polígono existente, manteniendo el modelo de ordenación actual.

La estructura viaria y accesos se basa en la ya existente y continua el modelo implantado para dar accesibilidad a las nuevas zonas previstas.

Respecto a la afección de terreno forestal, el modelo adoptado respeta las zonas arboladas de mayor entidad, preservándolas y estableciendo las determinaciones necesarias para la conservación de los elementos de menor entidad que se puedan localizar dentro de las áreas en las que se prevé la implantación de las actividades.

Por otro lado, tanto los suelos correspondientes al polígono existente como sobre los que se plantea la ampliación pertenecen a una única parcela de propiedad de municipal, y la

ejecución de las determinaciones que se establecen en este documento no conllevan acto reparcelatorio alguno.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como ya se ha mencionado en anteriores apartados, el Plan Especial se redacta con el objeto de ampliar y adecuar el polígono ganadero existente a las nuevas necesidades y demandas del municipio en aras afianzar un sector importante en el municipio, manteniendo la actividad y empleo existente y facilitando la implantación de actividades vinculadas al medio rural que fomenten la actividad económica del municipio. Asimismo, se obtiene un lugar de gestión de residuos necesario en el municipio que evitará el desecho de estos residuos en el entorno natural.

Para ello el Plan Especial incorpora tanto los suelos incorporados en el Plan Especial aprobado en 1997 como los terrenos de la parcela 250 del polígono 7 que se localizan al sur y al norte del polígono existente.

Se incluyen por tanto dos tipos de suelos que cuentan con distintas características, por un lado, unos suelos donde ya se ha actuado y que se encuentran desarrollados y con cierto grado de urbanización, y por otro lado, unos suelos rústicos sobre los que no se ha llevado a cabo actuación ni desarrollo alguno.

En aras de potenciar el desarrollo rural y ganadero, se prevé la posibilidad de implantar actividades vinculadas que puedan incluir actividades agroalimentarias y procesos de transformación, como puede ser la elaboración de quesos o el envasado de miel.

Para ello se hace necesario flexibilizar los tamaños de los terrenos que se destinan a la actividad en función de sus propias necesidades. Por otro lado, dentro del suelos delimitados se pueden distinguir distintas características físicas de los terrenos, así, la zona de ampliación localizada al Sur cuenta con mayor pendiente y masas arboladas mientras que la zona de ampliación localizada al norte no cuenta apenas con vegetación y su pendiente es mucho más suave.

Todo lo anterior sugiere la conveniencia de localizar en la zona de ampliación localizada la sur aquellas actividades que demanden menor superficie para su desarrollo, pudiendo implantarse de manera más respetuosa sobre el territorio, adaptándose a la topografía y respetando la vegetación existente, mientras que en la zona de ampliación localizada al norte se mantendría el modelo del polígono existente. Esto hace que se diferencien dos zonas dentro del Plan Especial:

ZONA I, corresponde a la mayor parte de los suelos incluidos en el Plan Especial aprobado en 1995, estos suelos ya cuentan con una zonificación establecida a través de planeamiento y sobre las que el Plan Especial mantiene la distribución de usos actual. Incluye además los suelos de ampliación localizados al Norte del polígono existente sobre los que se continuará con el modelo existente y usos vinculados principalmente a la ganadería.

ZONA II, correspondiente a los nuevos terrenos incorporados al sur del polígono existente así como a las “parcelas” definidas al sur del Plan Especial aprobado en 1997. Sobre estos suelos el presente Plan establecerá una distribución de usos específica.

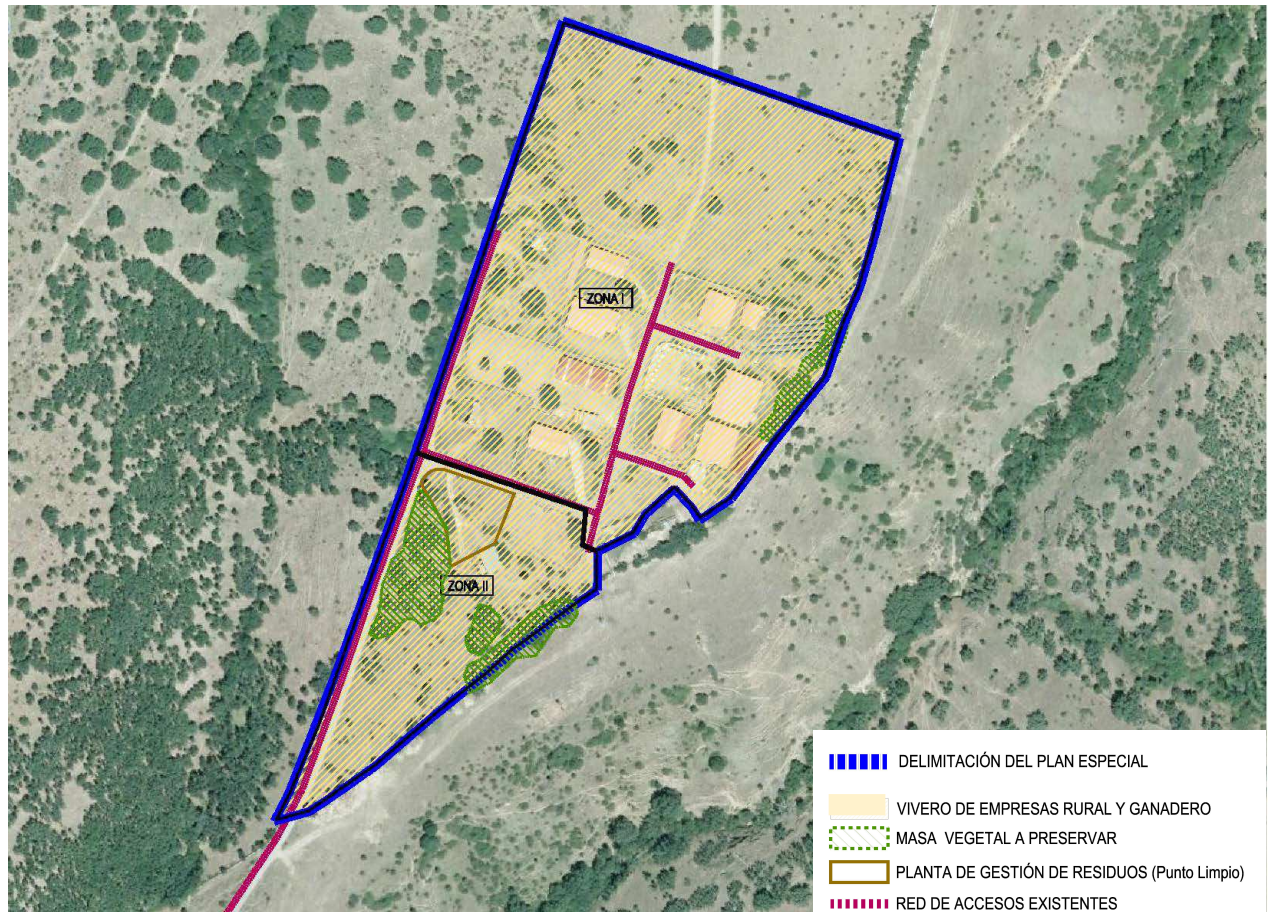
En este sentido, en la propuesta de distribución de usos de la Zona II, existe un importante condicionante, que es su condición de Monte Preservado y Monte de Utilidad Pública. Por ello se han localizado las principales masas forestales existentes y se propone su

preservación. Es también en esta zona donde se propone la localización de la planta de gestión de residuos o punto limpio.

Se reduce también el tamaño mínimo de la “unidad funcional” de 1.100m² a 500 m² en la Zona II, con el fin de facilitar la implantación sobre esta zona de otras actividades vinculadas al desarrollo rural y a la industria agroalimentaria.

Respecto a las determinaciones específicas o intensidad de usos, sí serán comunes a ambas zonas. Dichas determinaciones se corresponderán principalmente con las ya previstas en el Plan Especial vigente, aunque se definirá una “unidad funcional” respecto a la cual se referirán los distintos parámetros, denominación que sustituirá a la actualmente llamada “parcela”. Denominación que no procede ya que la totalidad de los terrenos es de propiedad municipal y ni se ha llevado ni se pretende llevar a cabo ningún acto de reparcelación. Asimismo, el presente Plan, establecerá unas condiciones estéticas más restrictivas que las vigentes.

En base a lo anterior, a continuación, se muestra el esquema de las actuaciones previstas en el Plan Especial.



La ampliación localizada al Norte, incluida en la **Zona I**, continua con la estructura del polígono existente, completando los accesos con los que ya cuenta el polígono. Se mantiene además la conexión con la Dehesa Boyal, la configuración de estos terrenos favorece la implantación de un cebadero para lo que, en la división orientativa en unidades funcionales, se prevé una de mayor tamaño.



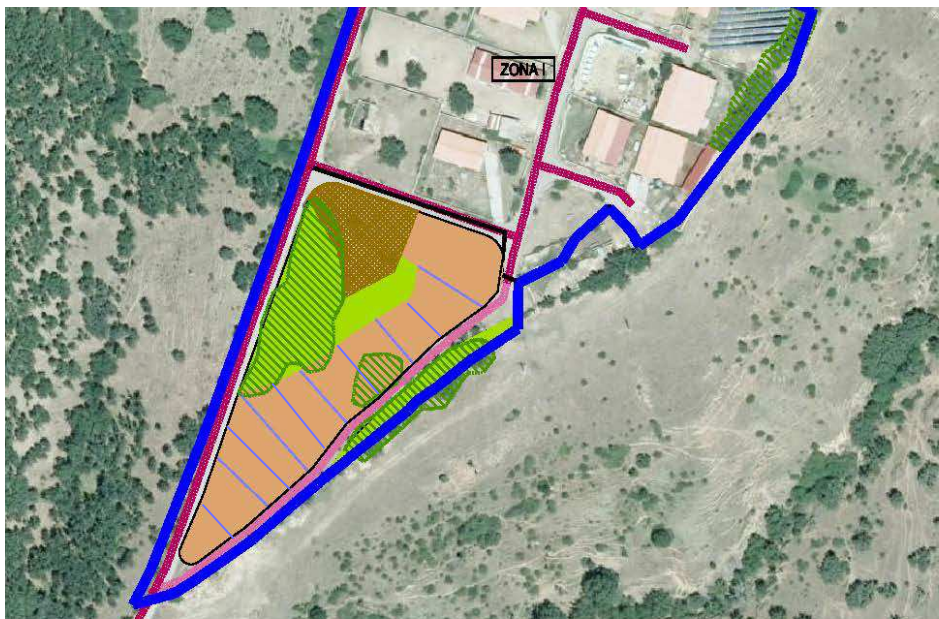
Respecto a la propia zonificación de usos de la **Zona II** se han estudiado dos alternativas, en las que como criterios comunes se ha localizado en punto limpio en el lugar ya previsto por el Ayuntamiento con carácter previo y se preserva el chozo existente. A continuación, se describen ambas alternativas.

Alternativa 1:

Se establece un área de preservación que incluye la masa vegetal localizada al oeste, que incluye el chozo y la alineada al límite sureste y se propone la prolongación del vial central del polígono existente con el fin de dar acceso a la banda en la que se prevé la implantación de la actividad.

El vial contará con un grado de urbanización mínima pudiendo ser suficiente un acabado con tierra compactada y los servicios estrictamente necesarios.

Se incluirá la prescripción de que la masa vegetal incluida en la “unidad funcional” del centro deberá preservarse por lo que el proyecto previsto deberá tenerlo en cuenta.



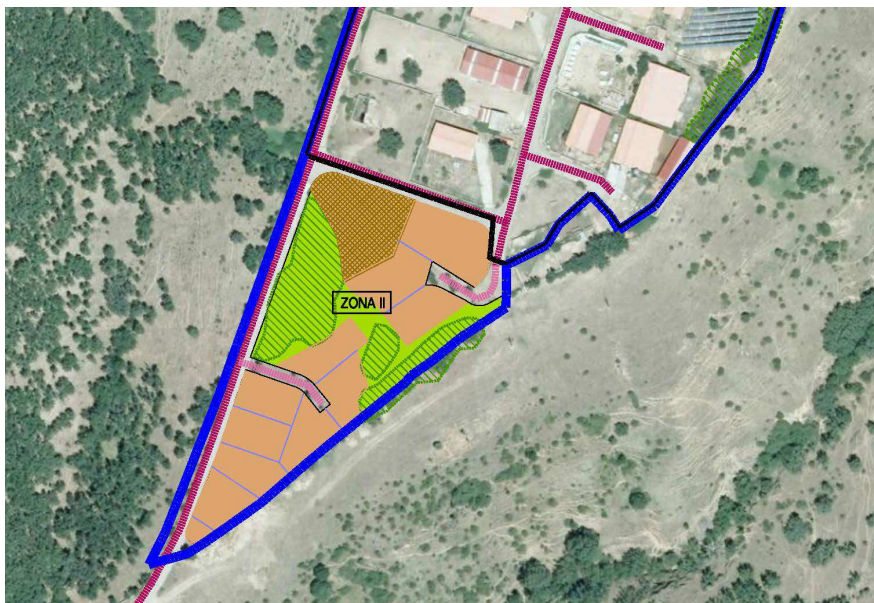
Esta propuesta genera una ordenación en manzana que proporciona un claro funcionamiento del polígono a nivel de movilidad, asimismo, al unificar la zona de desarrollo de la actividad en una única banda, otorga flexibilidad en la división de las unidades funcionales formalmente regulares, sin embargo, esta disposición hace que las unidades funcionales cuenten con una proporción entre el frente y el fondo descompensado si se va tamaños de 500 m².

Por otro lado, esta opción hace necesaria la ejecución de un vial que cuente con grado mínimo de urbanización y una de las unidades funcionales se encuentra condicionada por la necesidad de preservar la masa vegetal existente, lo que supone una carga respecto al resto de las explotaciones.

Alternativa 2:

Se unifica el área de preservación que incluye todas las zonas vegetales a preservar, el chozo existente queda fuera de esta zona, lo que facilita su utilización sin afectar la zona natural.

No se prevé ampliación de viales salvo los necesarios accesos para dar servicio a las unidades funcionales resultantes, procurando que se acceda al mayor número de ellas desde el ya existente.



Con esta propuesta se evita la necesidad de ejecutar nuevos viales lo que economiza y agiliza su desarrollo y genera un menor impacto ambiental, aunque no evita la necesidad de dotar de determinados servicios a las unidades a las que se accede desde el vial existente. Se consigue además una zona continua natural en la que se localizan todas las masas vegetadas a preservar evitando afecciones sobre las áreas destinadas a la actividad. Se obtiene un total de nueve nuevas unidades funcionales.

Por otro lado, se generan dos zonas diferenciadas sobre las que se implantaría la actividad, con acceso desde dos puntos diferentes, lo que permite su adaptación al territorio.

Alternativa Elegida:

Se adopta como alternativa elegida la "Alternativa 2" que evita la creación de un nuevo camino perimetral lo que:

- Cumple con lo establecido en lo dispuesto en el artículo 8.10.8 apartado b)
- Genera un menor impacto ambiental
- No afecta al arbolado existente en el límite Sureste de la intervención, garantizando su preservación
- Simplifica y economiza la conexión con los servicios existentes, que se realizará mayoritariamente desde del camino de acceso al Polígono
- La actuación se limita a la adecuación del acceso existente, lo que mejora la accesibilidad a la totalidad del polígono, al tratarse del acceso principal a éste.

4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LEGAL

En el presente apartado se justificará la propuesta realizada, dentro del marco legal y planeamiento vigente.

Justificación de la propuesta en el marco del planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias de Montejo de la Sierra, en el artículo 3.2.3, relativo a los Planes Especiales establece unas condiciones en cuanto a contenido, que en el caso del suelo no urbanizable es el siguiente:

“ A./2 Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- *Ámbito de actuación*
- *Descripción de las características del sistema general:*
 - *Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias*
 - *Definición de áreas sujetas a transformación*
 - *Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta y su área de movimiento*
 - *Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general*
 - *Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general*
 - *Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.*
 - *Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.*
 - *Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos,...)*
 - *Descripción, en todo caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.*
 - *Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona*
 - *Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso)*
 - *Programación de obras*
 - *Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones*
 - *En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.*
 - *El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.”*

Por otro lado, en el artículo 8.10.8 relativo a las “Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés agropecuario” establece una serie de condiciones:

“...

- a) *Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso por otros de distinta índole.*
- b) *Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agropecuaria o por una actuación de concentración parcelaria dirigida por el Órgano competente de la Administración.*
- c) *Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos que supongan la merma, disminución o alteración de la superficie cultivable así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.*
- d) *Se prohíbe el cerramiento de fincas cuando pudiesen afectar a la disposición actual de caminos, servidumbres, aterrazados, banqueos, etc.*
- e) *Cualquier instalación o edificación se realizará con un máximo de una planta*
- f) *Dentro de este tipo de suelo se incluye la delimitación de un área de tolerancia de uso para la implantación de un polígono agropecuario en terreno público por iniciativa municipal, con prohibición expresa del resto de los usos.”*

El presente documento:

- Delimita el ámbito de actuación del Plan Especial
- Cumple con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y define las zonas en las que se desarrollarán la actividad productiva, así como las zonas edificables y sus condiciones
- Describe los servicios existentes y su conexión
- Establece condiciones estéticas y de protección de la vegetación y masas arbóreas
- Incluye Plan de Etapas y consideraciones respecto a su evaluación económica
- Define las competencias de mantenimiento
- Se llevará a cabo un pequeño proyecto de urbanización en función de las obras de mejoras necesarias y de lo requerido por los organismos afectados.

Por otro lado,

- Se mantiene el uso previsto
- No se prevé apertura de nuevos caminos
- No existe superficie cultivable, por lo que no se merma, ni se altera sus condiciones
- Los cerramientos previstos no alteran la disposición actual de los caminos
- El número de plantas permitidos es de una
- El Plan Especial se basa en el Polígono existente, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo celebrada el 28 de octubre de 1997, que no se ajusta exactamente al área de tolerancia delimitada en las NNSS, pero respecto a lo cual el Acuerdo de aprobación definitiva se manifiesta en los siguientes términos:

“La localización del Plan Especial coincide básicamente con la del Plano P.1 de las Normas. En este sentido, se señala que la forma concreta de la delimitación del Plan no es totalmente coincidente con la de las Normas Subsidiarias, entendiéndose, no obstante, que esto no supone modificación sustancial, dado que la delimitación se produce en su totalidad sobre terrenos de propiedad municipal pertenecientes a “La Dehesa”.

Por todo lo anterior, la redacción del presente Plan y su propuesta cumple con lo establecido en el planeamiento de rango superior que desarrolla.

Justificación de la propuesta en el marco legal vigente

Función del Plan Especial

En el artículo 50 de la Ley 9/2001, se determina la función que deben tener los Planes Especiales. La propuesta planteada en este Plan:

- Amplia el Polígono Ganadero existente, de propiedad municipal, que dota al municipio de un lugar donde llevar a cabo la actividad ganadera, siendo ésta una de las principales actividades del municipio. Incluye además la implantación de un punto limpio que además de dar servicio al propio Polígono, también lo hará al resto del municipio.
- Regula la implantación de esta actividad respetando el entorno, incluyendo mejoras respecto a la situación existente, delimitando las masas forestales que se deben preservar y obligando a la conservación de los árboles que se puedan ver afectados en la implantación de la actividad productiva.

Así pues, se cumple, a través de la propuesta, con lo dispuesto en el apartado a) y c) del punto 1. del citado artículo 50, en el que se establece como funciones del Plan Especial:

“....

- a) *La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a legitimar su ejecución.*
- b)
- c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural. “*

5. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS MEDIO AMBIENTALES

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se ha elaborado el correspondiente Documento Ambiental Estratégico del presente Plan Especial, que acompaña al presente documento.

Se deberán tener en cuenta las medidas de compensación especificadas en dicho documento.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Estructura viaria

Como ya se ha indicado, la ejecución de las determinaciones del presente documento no conlleva acto reparcelatorio. La totalidad de los terrenos pertenecen a una única parcela de

propiedad municipal, no se establecen por tanto alineaciones, aunque si condiciones sobre los accesos previstos.

El tratamiento de dichos accesos será el mínimo necesario para su función, en consonancia con el territorio sobre el que se implanta, con una sección mínima de 6 metros y sin diferenciación de tránsito.

Infraestructuras

El Polígono existente cuenta con red de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. El depósito existente se localiza en la zona central del polígono existente y en caso de ser necesario, se deberá ampliar para dar servicio a la nueva demanda.

Respecto al saneamiento, en la actualidad cada unidad se conecta a una fosa séptica localizada en una parcela común, localizada también en la zona central.

Se prevé la localización de una nueva fosa séptica que de servicio a las unidades localizadas en los terrenos de ampliación al sur del polígono existente. Con ello se aprovecha la pendiente natural del terreno evitando recurrir a métodos mecánicos para la evacuación de estas unidades hasta la fosa existente.

La red eléctrica se plantea como una ampliación de la ya existente desde el Centro de Transformación localizado junto al depósito.

Accesibilidad y cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

El polígono se localiza en suelo no urbanizable, a una distancia aproximada de 1,3 km del casco urbano lo que, unido a la actividad que se desarrolla, hace necesario llegar a través de vehículo. El trazado y dimensiones de los accesos previstos, garantizan llevar a todas las unidades funcionales, dentro de las cuales se prevé es estacionamiento de éstos. Respecto a la movilidad dentro del propio ámbito, los accesos cuentan con una dimensión suficiente respecto a accesibilidad, no estableciendo diferenciación de tránsito, el material previsto es el propio terrizo compactado.

7. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

El presente texto se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid; en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid; en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias numerosas.

Así, la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 45 establece que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid deberán incorporar la evaluación del impacto sobre la identidad de género con el objeto de garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid,

establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid debe incorporar la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género, para lo cual todas las disposiciones legales o reglamentarias deben contar con el correspondiente informe preceptivo de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

En base a esto, el Acuerdo de 31 de octubre de 2016, del Consejo de Gobierno, establece las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre del Gobierno, en base a lo cual se requiere la incorporación en la Memoria de un análisis y valoración respecto al impacto de género, por un lado, y por el otro, respecto de la orientación sexual e identidad o expresión de género.

Se redacta el presente Plan Especial con el objeto de ampliar y adecuar el polígono ganadero existente a las nuevas necesidades y demandas del municipio en aras afianzar un sector importante en el municipio, manteniendo la actividad y empleo existente y facilitando la implantación de actividades vinculadas al medio rural que fomenten la actividad económica del municipio.

Valoración respecto del impacto de género

Dado el objeto y alcance del Plan Especial, y en base a la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, se considera que no existe impacto de género.

Valoración respecto de la orientación sexual e identidad de género

Dado el objeto y alcance del Plan Especial, y en base a la 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, se considera que no existe impacto respecto de la orientación sexual e identidad o expresión de género.

Valoración respecto a la infancia, la adolescencia y la familia

Dado el objeto y alcance del Plan Especial, y en base a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación del Código Civil y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, se considera que no existe impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones generales

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación es el señalado en los planos, que corresponde al ámbito del Plan Especial.

Vigencia del Plan Especial

El Plan Especial entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el BOCM. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus posibles modificaciones.

Las determinaciones establecidas obligan por igual a la administración y a los particulares, conforme a la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Efectos del Plan Especial

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la LSCM como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

Competencias e Interpretaciones

Las competencias que derivan de las presentes Normas Urbanísticas, así como sus interpretaciones serán asumidas por el Ayuntamiento de Montejo de la Sierra, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a la Interpretación, en todo lo que no esté previsto en la presente Normativa, relativo a la definición de términos e interpretación de conceptos, se estará a lo estipulado por las NN.SS. de Montejo de la Sierra, que en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las circunstancias no reguladas expresamente por el presente documento, siempre y cuando no supongan contradicción alguna con las determinaciones positivas de éste.

En todo lo que no esté previsto o en caso de contradicción entre los distintos documentos que constituyen el presente Plan Especial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que se establece desde la Memoria y las Normas, primando lo expuesto en los documentos de mayor definición y pormenorización.

Si aún con la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciera alguna imprecisión, se optará por la interpretación más favorable en cuanto a la preservación del medio natural.

Clasificación del Suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a suelos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario.

División del Suelo

A efectos de aplicación de las presentes Normas, el ámbito territorial de este Plan Especial, se divide en las siguientes zonas.

Definición de las Zonas

En el plano P.05 aparecen grafiadas de manera diferenciada las zonas que se describen a continuación:

ZONA I – Corresponde a suelos ya desarrollados según lo dispuesto en el Plan Especial aprobado en 1997 y a los terrenos de ampliación localizados al Norte.

ZONA II – Incluye los terrenos de ampliación del Polígono localizados al sur de éste, así como la zona Sur del ya aprobado.

Usos y actividades permitidos

Usos productivos:

El uso principal del polígono es el de explotación ganadera.

Se permiten también las actividades derivadas de dichas explotaciones, con implantación de las instalaciones necesarias para llevarlo a cabo, así como las relativas al aprovechamiento de recursos naturales, de transformación y agroalimentaria. Todo ello, siempre y cuando no supongan un impacto negativo sobre el medio ambiente.

Los usos vinculados a la industria agroalimentaria se localizarán preferentemente en la Zona II delimitada.

Se considera también compatibles, los usos permitidos por el planeamiento general para esta clase de suelo.

Las determinaciones establecidas se llevarán a cabo respecto a la definición de unidad funcional que se establece a continuación.

Unidades Funcionales

A efectos de aplicación de las determinaciones establecidas por el presente Plan Especial, se entenderá como “unidad funcional” aquella superficie de terreno sobre las que se implanta un uso productivo, de manera independiente.

Las unidades funcionales se establecen dentro de la parcela de propiedad municipal, sin perder este carácter, y se llevará a cabo su concesión de explotación a particulares conforme al proceso ya establecido.

Las unidades funcionales se asignarán conforme a las siguientes superficies:

En la Zona I, cada unidad funcional deberá contar con una superficie mínima de 1.100 m², mientras que en la Zona II, la superficie mínima será de 500 m².

En caso de existir arbolado en las unidades funcionales asignadas, éste deberá mantenerse, en medida de lo posible, garantizando su preservación incorporándolo así en el correspondiente proyecto.

Usos de servicios:

Se permite la implantación de una planta de gestión de residuos o punto limpio, para lo que se establece una localización preferente.

Se permiten asimismo las instalaciones de depuración y abastecimiento de agua y energéticas, necesarias para el desarrollo de las actividades previstas.

Los aparcamientos se resolverán dentro de las propias construcciones, en su caso, o en el espacio libre de las unidades funcionales, pudiéndose ubicar también en espacios previstos exclusivamente para ese fin.

Red de caminos:

Incluye los caminos existentes, así como los necesarios para dar acceso a las nuevas unidades funcionales. Dicha red se preverá con el objetivo de garantizar el óptimo funcionamiento y accesibilidad de las actividades que se desarrollan.

La implantación y desarrollo de los anteriores usos, actividades e instalaciones deberán ajustarse, además de las establecidas por planeamiento, a las limitaciones dispuestas en las legislaciones sectoriales que afectan a la zona.

Determinaciones específicas para los usos productivos

Edificaciones

Se permite la construcción de las instalaciones y edificaciones necesarias para llevar a cabo los usos previstos, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones se deberán retranquear un mínimo de 3 metros respecto a caminos y resto de unidades funcionales. En la Zona II, con carácter general se mantendrán también retranqueos de 3 metros aunque se permite el adosamiento entre unidades funcionales dos a dos.

En el caso de que haya varias construcciones en una misma unidad funcional, la distancia entre ellas será también de 3 metros.

- La ocupación máxima permitida sobre cada unidad funcional será como máximo del 40%.
- La edificabilidad máxima permitida sobre cada unidad funcional se establece en 0,4 m²/m².
- Las edificaciones se desarrollarán en una sola planta, con una altura máxima de 4 metros medidos desde rasante de terreno hasta la parte inferior del alero de cubierta. Dicha altura podrá excederse en caso de elementos singulares tales como silos, tolvas, instalaciones de mezcla de piensos, etc. cuya altura deberá quedar justificada en el correspondiente proyecto.
- No se permite la creación de sótanos ni el uso bajo cubierta.
- Se permiten los patios siempre y cuando se pueda inscribir una circunferencia de 5 m de diámetro.
- La composición de huecos será libre.
- Los cerramientos de las edificaciones podrán solucionarse con bloques de hormigón con acabado rugoso en colores terrosos, en caso de utilizar otros materiales de cerramiento, éstos deberán estar enfoscados en colores terrosos (ocres o rojizos) existentes en el entorno.

- Se prohíbe el uso de aluminio en su color (anodizado o bronce) en carpinterías y persianas
- Las cubiertas serán inclinadas con una inclinación comprendida entre 17° y 30° (30% y 50%) y se desarrollará preferentemente a dos aguas. Los faldones serán uniformes y el vuelo máximo de los aleros será de 25 cm.

Los planos de cubierta se podrán sobrepasar con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como paneles solares, chimeneas de evacuación de humos, pararrayos, silos, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas o cubiertas deberán ser de un color que armonice con el resto de la edificación, no obstante lo anterior, estos elementos deberán formar parte de la cubierta siempre que sea técnicamente posible.

- Las cubiertas serán de teja o material similar a la teja, en tonos terrosos o rojizos.
- Se permiten huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta en una superficie no superior al 8% de la superficie total de cubierta.

Vallados

Se permite el cerramiento de las distintas unidades funcionales, con las siguientes condiciones:

- El cerramiento exterior contará con una altura de 2 metros, se realizará en bloque enfoscado o de ladrillo enfoscado y pintado en los colores usuales de la zona, es decir, en tonos terrosos..
- La altura de vallado entre las distintas unidades funcionales, tendrá también una altura de 2 metros, de los cuales 1,5 m serán opacos según lo dispuesto para el cerramiento exterior a los que se añadirá, en su caso, 0,5 m de malla metálica.

La altura del vallado se medirá desde la rasante natural del terreno.

Se cumplirá además con la ordenanza municipal de abrevaderos y puertas.

Rótulos

No se permiten rótulos identificativos de la explotación pintados directamente en ningún paramento de la edificación ni cubierta. Solo se permitirán en la fachada principal de acceso y con unas dimensiones máximas de 3 metros de largo por 0,80 metros de ancho.

Determinaciones específicas para los usos de servicios

Plantas de gestión de residuos

Se permiten plantas de biomasa, compostaje y de gestión de estiércoles, así como de estaciones de transferencia de residuos y zonas de almacenamiento de residuos preseleccionados (“puntos limpios”).

Se podrán incluir procesos de preparación y elaboración de la materia prima reciclada pero no procesos de fabricación de otros productos.

La superficie mínima para la implantación de este uso será de 1.000 m², el resto de los parámetros se ajustarán a las necesidades de la actividad, debiendo quedar justificados en el correspondiente proyecto.

A través del presente Plan, se establece de manera específica la implantación de un Punto Limpio de Tipo 2, con vallado perimetral, acceso de público diferenciado del de carga y descarga, el número de contenedores de 7m³ y de 1m³ necesarios.

Para ello, se establece una localización preferente sobre unos terrenos que cuentan con la topografía adecuada para llevar a cabo el acceso del público a una cota superior que la de carga y descarga.

Centros de Transformación y redes de energía eléctrica

Se cumplirán las determinaciones fijadas por los Reglamentos de Baja y Media Tensión. El polígono existente cuenta con suministro eléctrico y los correspondientes centros de transformación.

Red de saneamiento

En la ejecución de nuevos caminos, la recogida de las aguas pluviales se llevará a cabo a través de cunetas abiertas que garantizarán la conducción de la escorrentía recogida a los cauces correspondientes.

Las aguas pluviales recogidas a través de las cubiertas de las distintas construcciones verterán al terreno natural de cada unidad funcional.

Respecto a las aguas residuales, el polígono existente cuenta con un terreno en el que se localiza un Foso de Residuos Sólidos y Pozo filtrante, en el que se centraliza la gestión de dichos residuos.

La ampliación prevista al Norte del polígono existente conectará a dicho foso que, en caso de ser necesario, se dimensionará para ajustarse a la nueva demanda y se ajustará a la normativa aplicable.

Dada la topografía del terreno y a fin de evitar el bombeo, se prevé además la ejecución de una nueva fosa a la que conectarán las unidades funcionales localizadas en la Zona II, que se localizará en el punto más bajo del terreno.

Red de Abastecimiento

El Polígono existente cuenta con un depósito de agua que lo abastece, al que conectará la ampliación prevista.

Dicho depósito se dimensionará, en su caso, para la nueva demanda.

Determinaciones específicas para la red de caminos

La red de caminos se corresponde con aquellas superficies que se destinan al paso de vehículos y personas. En el plano P.4, se recoge la red de caminos públicos existentes con las secciones actuales, en el caso de establecer nuevos caminos o mejorar la accesibilidad de los existentes, estos deberán contar con una sección mínima de 6 metros.

La red de caminos contará con un nivel de urbanización mínimo, que garantice el paso de vehículos de manera segura, y el transporte de las aguas pluviales hasta los cauces correspondientes, para ello se autorizan las obras estrictamente necesarias para tal fin consistente en la compactación y nivelación de terreno y habilitación de cunetas para facilitar la escorrentía de manera natural, garantizarán también la conexión a los servicios existentes.

Para llevar a cabo del trazado de nuevos caminos y accesos se deberá tener en cuenta el arbolado existente.

Protección del arbolado y vegetación

El presente Plan Especial, se localiza sobre terrenos forestales que se preservarán. En los Planos 05 y 06 aparecen delimitadas las masas vegetales a proteger, para ello, el Plan excluye estas zonas del área delimitada para la implantación de actividades productivas, debiéndose adoptar las medidas necesarias para su preservación.

Asimismo, se incluye dentro de las condiciones de las unidades funcionales, la obligatoriedad de mantener y proteger el arbolado que pueda existir en ellas, condición que también deberá tenerse en cuenta en el trazado de nuevos caminos y accesos.

2. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Definición de la modalidad de gestión urbanística y Regulación del Sistema de Actuación

La ejecución del presente Plan Especial se llevará a cabo mediante actuación aislada, al tratarse del supuesto a) recogido en el artículo 79 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“ Artículo 79. Definición de la modalidad de gestión urbanística

....

3. *La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:*
 - a) *Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.*
 - b) *Para la ejecución de obras públicas ordinarias*
 - c) *Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.”*

Dado que, por un lado, según lo dispuesto en el artículo 101 relativo a los Sistemas de Actuación, éstos se deben definir para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, es decir, en actuaciones integradas y tratarse ésta en una actuación aislada, y por otro lado, no ser necesaria la equidistribución al tratarse de suelos municipales, no procede la determinación de Sistema de Ejecución.

3. SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

Memoria de sostenibilidad económica

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, en su artículo 22

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.”

Según lo dispuesto en el artículo 7 de esta misma Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen un paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto a las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los términos establecidos en el párrafo anterior.*
- 3) Las actuaciones de dotación, considerando como tales la que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

El presente Plan Especial no responde a ninguno de los anteriores supuestos no tratándose, por tanto, de una actuación transformadora urbanística, lo que hace que no proceda la aplicación del artículo 22 que exige la elaboración de un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Viabilidad económica y financiera

Las actuaciones que se llevarán a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Plan, son las siguientes:

- Adecuación y/o mejora, en su caso, de los accesos existentes
- Obras necesarias para la dotación de servicios a las nuevas unidades funcionales
- Construcción de cerramientos y edificaciones
- Implantación del Punto Limpio

Las obras de construcción serán valoradas en su correspondiente proyecto, que será llevado a cabo por los adjudicatarios de las diferentes unidades funcionales.

El Proyecto y ejecución del Punto Limpio correrá a cargo de la Administración, y su valoración se incluirá en su correspondiente proyecto.

Respecto a las labores de adecuación y dotación de servicios, en este momento no se pueden aportar datos numéricos objetivos dado que será necesario llevar a cabo unos trabajos previos de análisis de los accesos e instalaciones existentes para valorar su adecuación, en función de lo dispuesto en el presente documento y lo establecido por los distintos organismos.

La conservación y adecuación de los caminos, servicios e instalaciones no vinculadas a las unidades funcionales, corresponderá al Ayuntamiento. Para ello, se llevará a cabo un estudio de las tasas que resultan aplicables a los concesionarios del dominio público.

Plan de etapas

El desarrollo del ámbito se establece mediante una Etapa Única.

IV. PLANOS

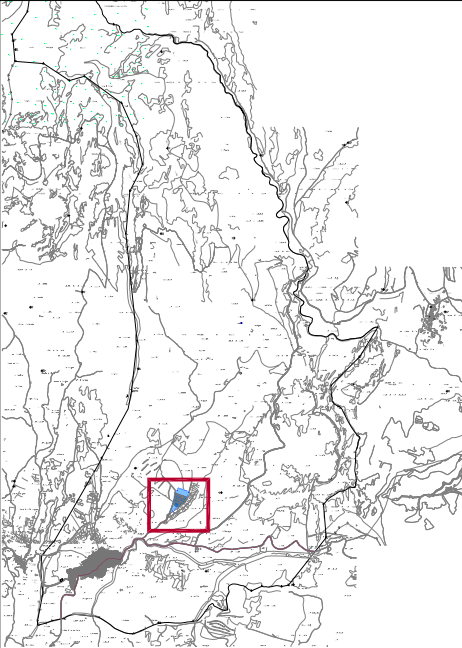
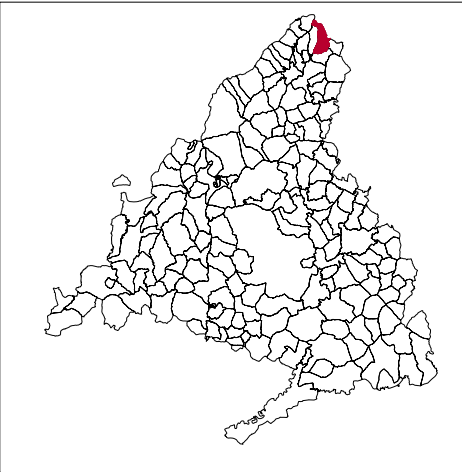
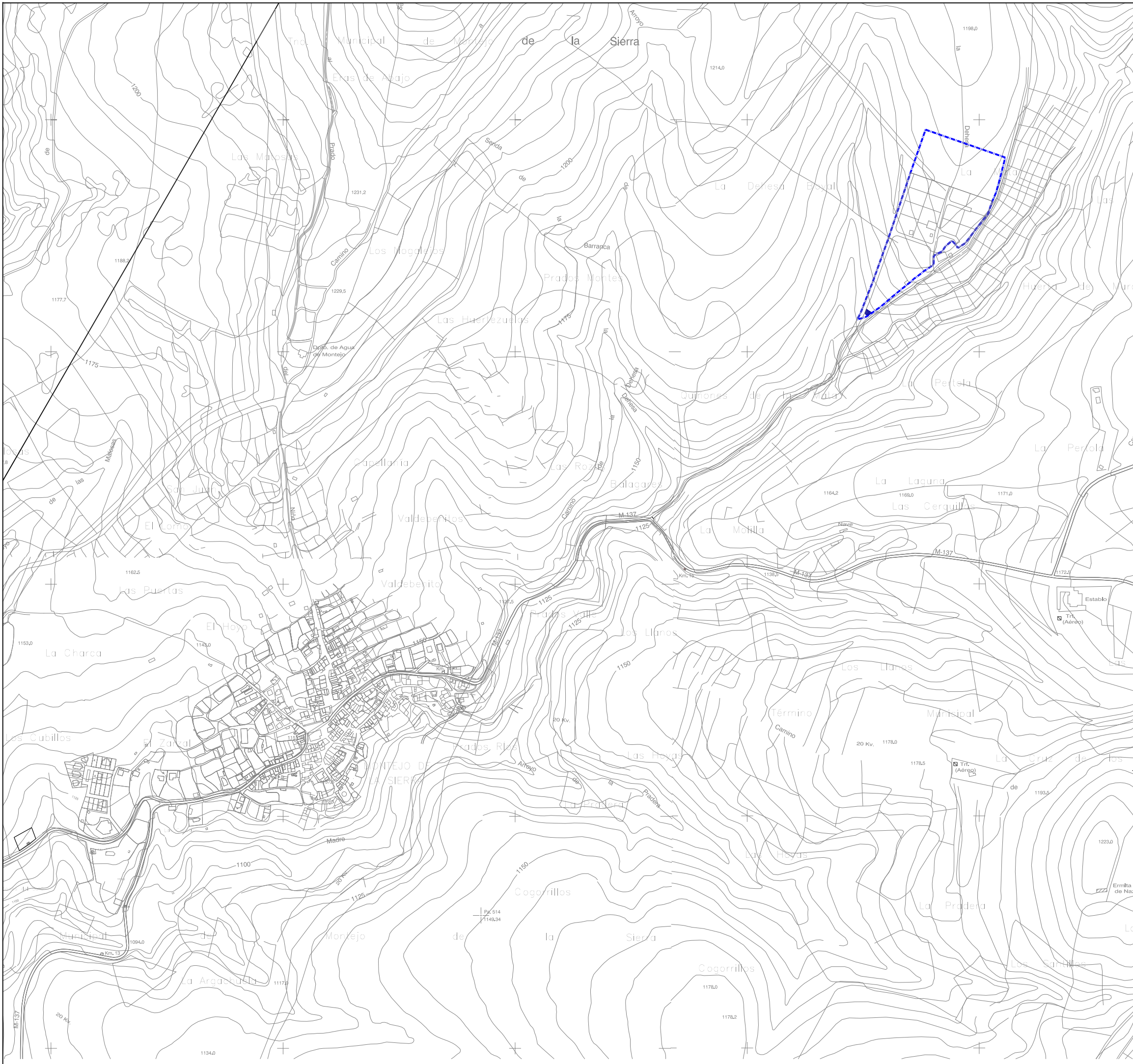
1. PLANOS

Planos de Información

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.03 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I.04 EDIFICACIÓN, USOS ACTUALES Y VEGETACIÓN EXISTENTE
- I.05 PLANEAMIENTO VIGENTE

Planos de Ordenación

- O.01 DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- O.02 ACTUACIONES PROPUESTAS
- O.03 ZONIFICACIÓN PROPUESTA
- O.04 ESQUEMA DE CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS



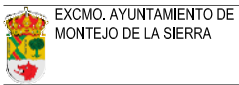
**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE
MONTEJO DE LA SIERRA**

PLANO

1.01

Situación y Emplazamiento

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MONTEJO DE LA SIERRA

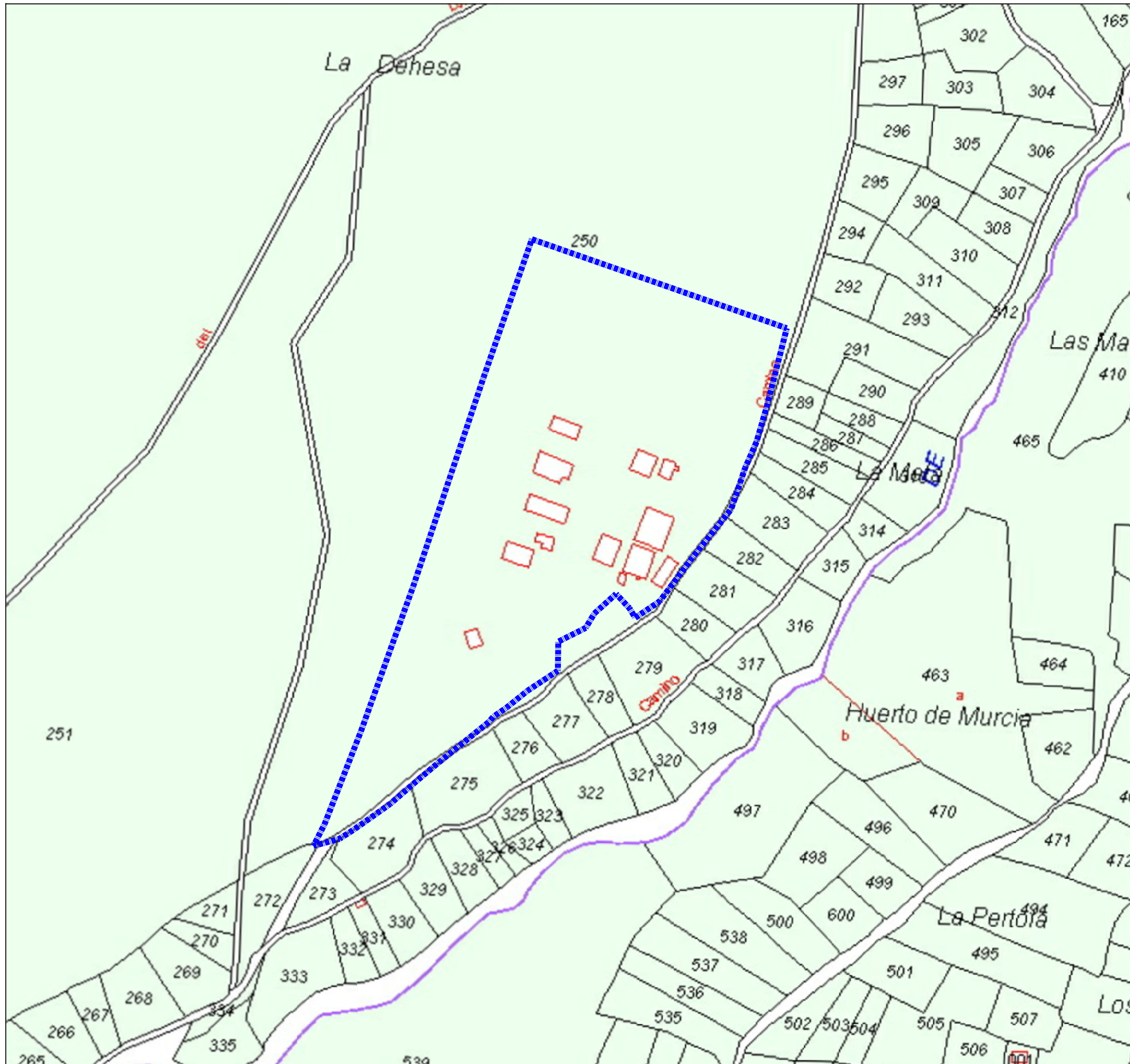
EQUIPO REDACTOR



ESCALA 1:8.000

ref.
17.1193





■■■■■ DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Parte de la parcela 205 polígono 7.
Propiedad municipal

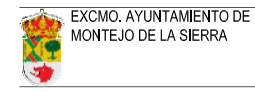
**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE**
MONTEJO DE LA SIERRA

PLANO

1.02

Estructura de la propiedad

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

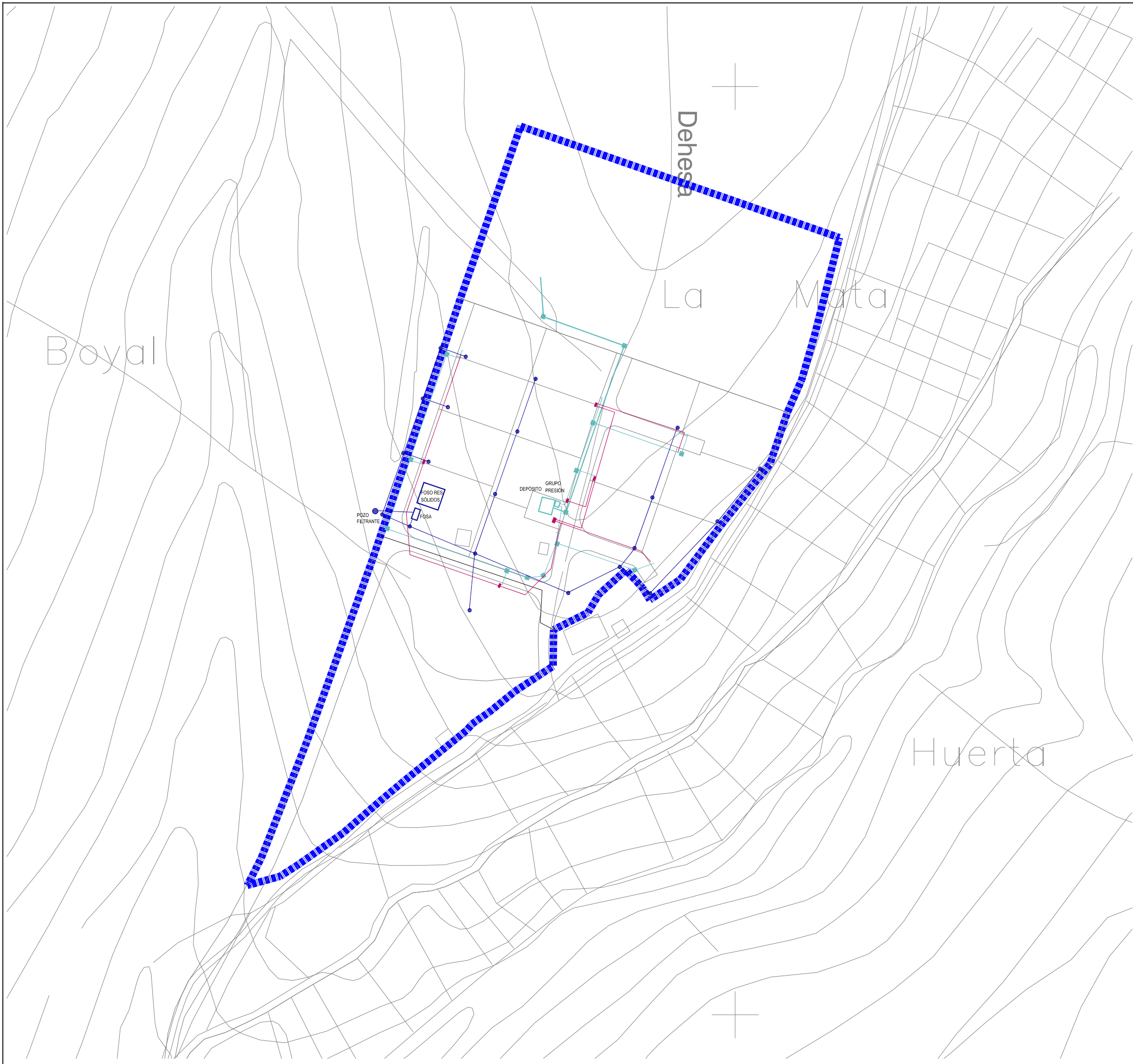


EQUIPO REDACTOR



ESCALA 1: 2.000





- ▬▬▬▬ DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- INFRAESTRUCTURAS PLAN ESPECIAL 1997
- Saneamiento
- Red Abastecimiento
- Suministro Eléctrico

**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE**

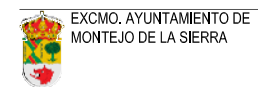
MONTEJO DE LA SIERRA

PLANO

1.03

Infraestructuras existentes

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MONTEJO DE LA SIERRA

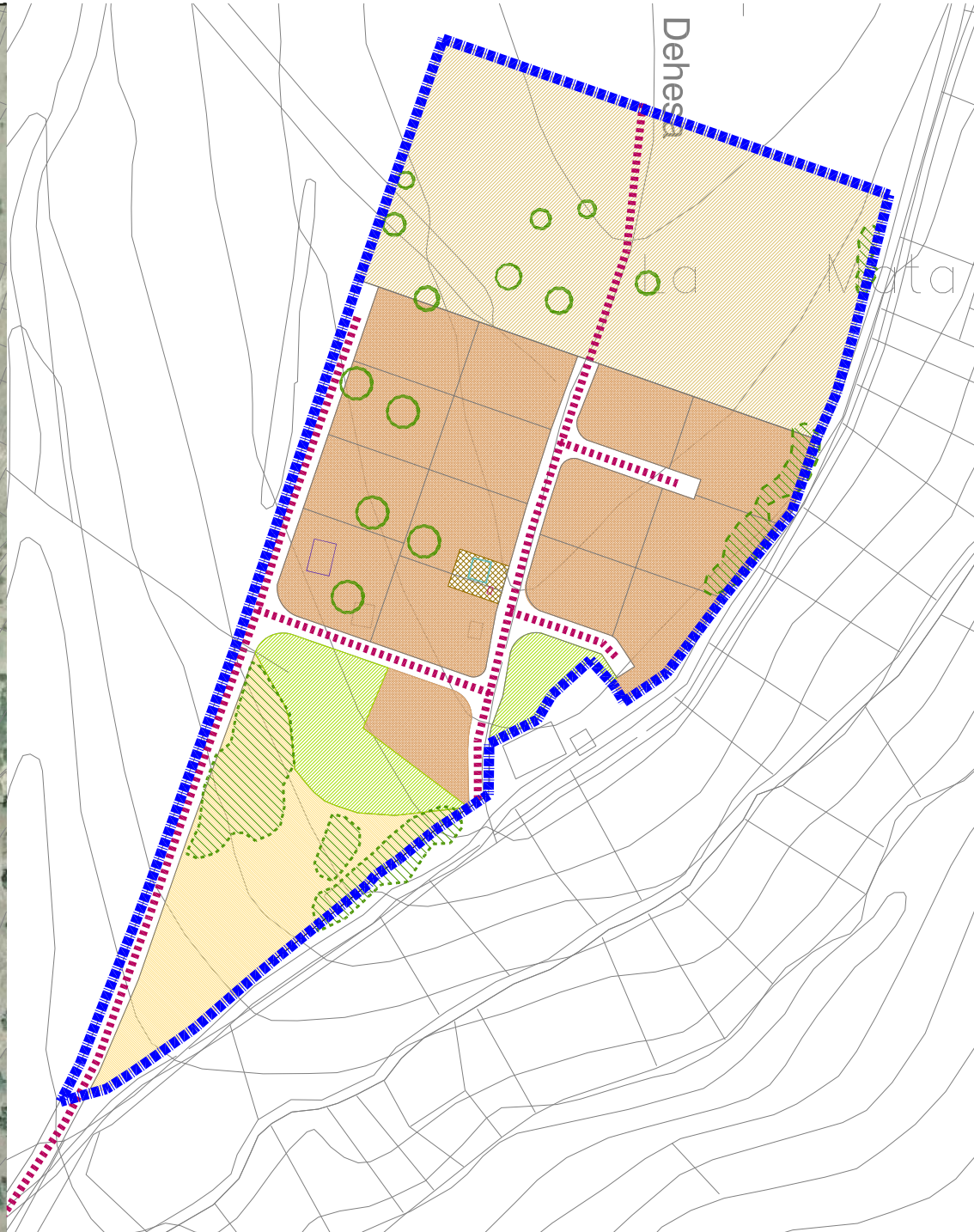
EQUIPO REDACTOR












svam arquitectos

ESCALA 1: 2.000

ref.
17.1193





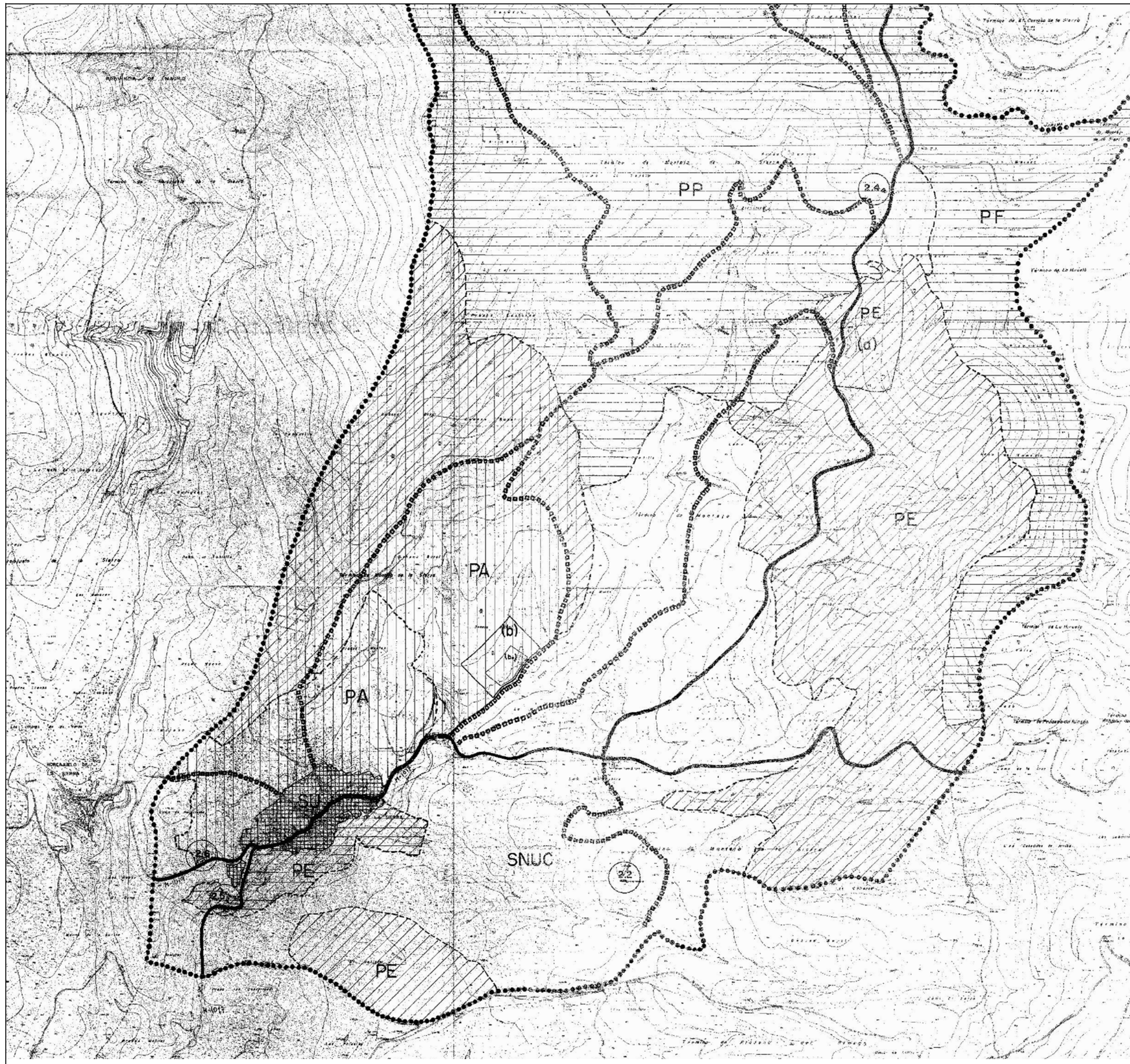
-  DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
-  PARCELAS GANADERAS
-  ZONAS VERDES
-  SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
-  PASTIZAL Y ERIAL
-  RED DE ACCESOS EXISTENTES
-  MASA VEGETAL
-  ARBOLADO AISLADO
-  FOSA
-  DEPÓSITO
-  CENTRO TRANSFORMACIÓN

**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE**

MONTEJO DE LA SIERRA

PLANO **1.04**
Edificación, Usos actuales y vegetación
existente

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



***** LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

CLASIFICACION DEL SUELO Y CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

	SUELO URBANO	(c) AREA NATURAL DE ACAMPADA. Tolerancia de uso recreativo del medio físico
	SUELO NO URBANIZABLE COMUN	(b) POLIGONO AGROPECUARIO. Tolerancia de uso en suaves de propiedades privadas por iniciativa municipal.
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES FORESTAL	(d) AREA DE CONCENTRACION DE LA EMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES ECOLOGICO	
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES PAISAJISTICO	
	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERES PAISAJISTICO	

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ORDENAR VIAS PECUARIAS

ORDENAR CARRETERAS Y ZONA DE PROTECCION DE LAS VECES DE VECES

ORDENAR EL ELEMENTO INCLUIDO EN EL CATALOGO DE Bienes de Interés Cultural EN SUELO NO URBANIZABLE.

SECRETARIA GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA
(P.D. Resolución de 18.4.1985, I.O.M. 5-5-1-989)

Este documento ha sido aprobado oficialmente con fecha 13 AGOSTO de 1985 provisionalmente con fecha 27 JULIO 1985 por el DIFUNDO DEL AYUNTAMIENTO.

COMUNIDAD DE MANRIO
DIRECCION GENERAL DE ASISTENCIA TECNICA
27 JUL 1985

de 15/8/85 S-000 8980-0

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES MONTEJO DE LA SIERRA

PROYECTO

PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE P-1

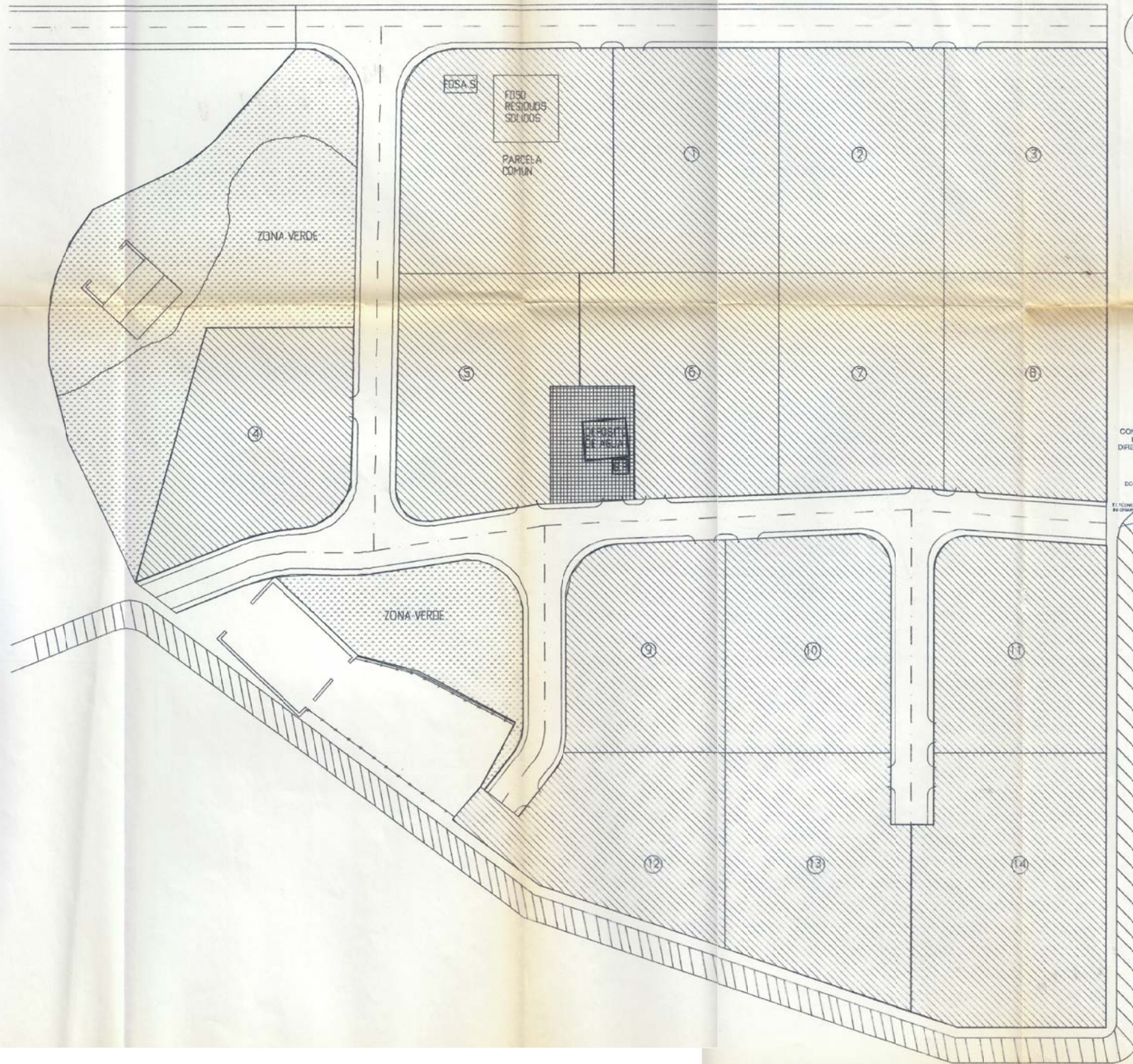
APROBACION PROVISIONAL marzo 1985

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MONTEJO DE LA SIERRA

PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO GANADERO EXISTENTE MONTEJO DE LA SIERRA

PLANO **1.05-1**
Planeamiento vigente. NNS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



APROBACIÓN INICIAL
 APROBADO POR EL PLENO
 CON FECHA DE 18 SEP 94
 MONTEJO a 19 de SEP de 1994

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN REGIONAL
 18 SEP 1997
 DOCUMENTO QUE SE ADECUA AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO PARA LA COMUNIDAD DE MADRID

EL SECRETARIO
[Signature]
 Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid
 en sesión celebrada el día 28 OCT. 1997
 Madrid 29 OCT. 1997
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

APROBACIÓN PROVISIONAL
 APROBADO POR EL PLENO
 CON FECHA DE 23 ENE 95
 MONTEJO a 23 de ENE de 1995

EL SECRETARIO
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE MONTEJO DE LA SIERRA
 PLAN ESPECIAL
 POLIGONO GANADERO
 SEPTIEMBRE 1994

APROB. PROVISIONAL
 PLENO 3/AGO/92
 MONTEJO 19/8/92

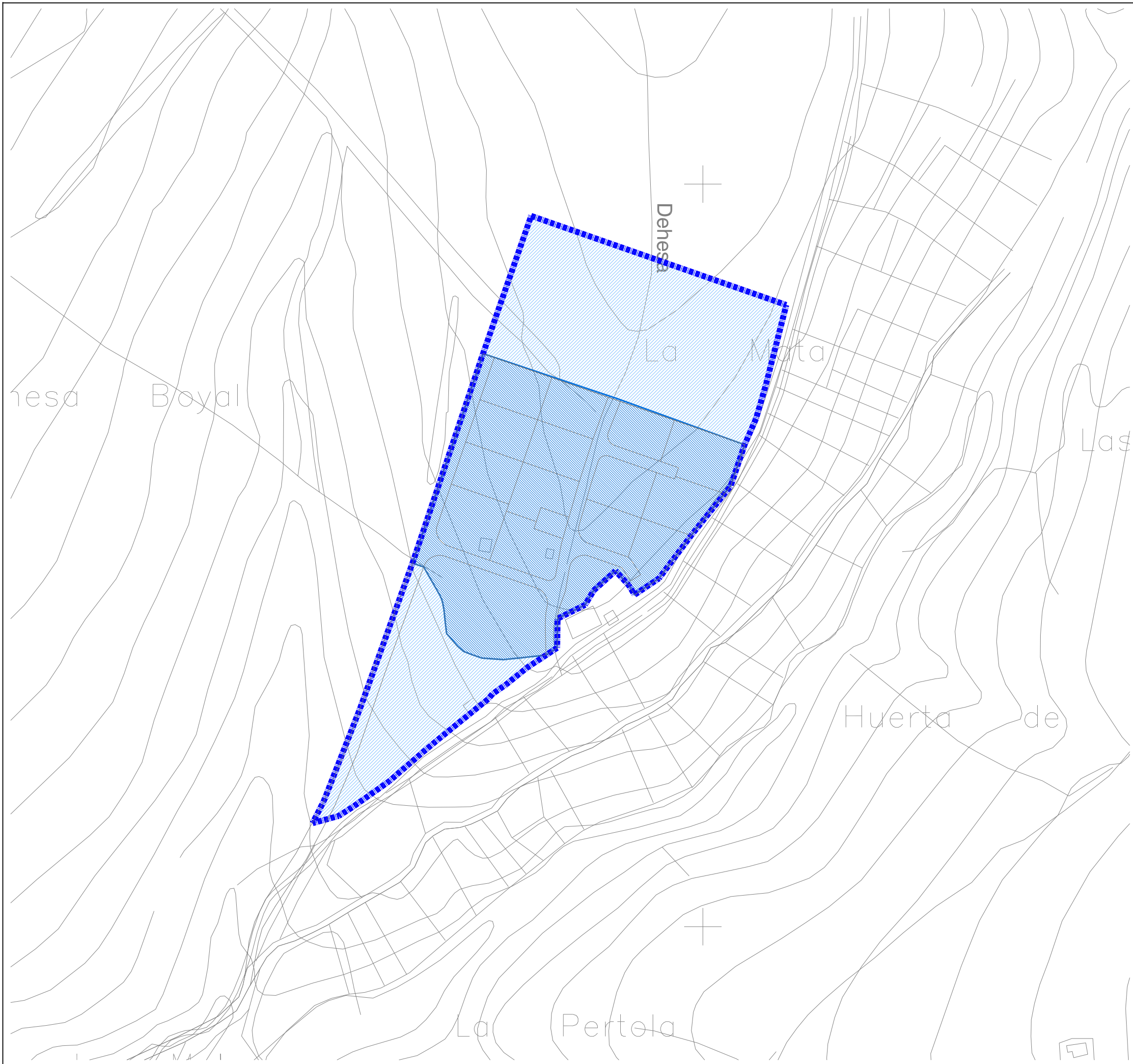
PARCELAS GANADERAS
 ZONAS VERDES
 RED VIARIA
 SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA




AYUNTAMIENTO DE MONTEJO DE LA SIERRA			
PLAN ESPECIAL			
POLIGONO GANADERO			
SEPTIEMBRE 1994			
Apuntamiento Montejo de la Sierra	PLANO	4.- ZONIFICACION	
El Arquitecto Municipal	ESCALA	ANEXO	Plano Nº
3	1/500	I	4

**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
 Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
 GANADERO EXISTENTE
 MONTEJO DE LA SIERRA**

PLANO **1.05-2**
 Planeamiento vigente. Plan Especial 1995

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



-  DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
-  Ámbito del PE aprobado 1997
-  Ámbito de la ampliación propuesta

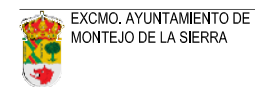
**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE
MONTEJO DE LA SIERRA**

PLANO

0.01

Delimitación

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
MONTEJO DE LA SIERRA

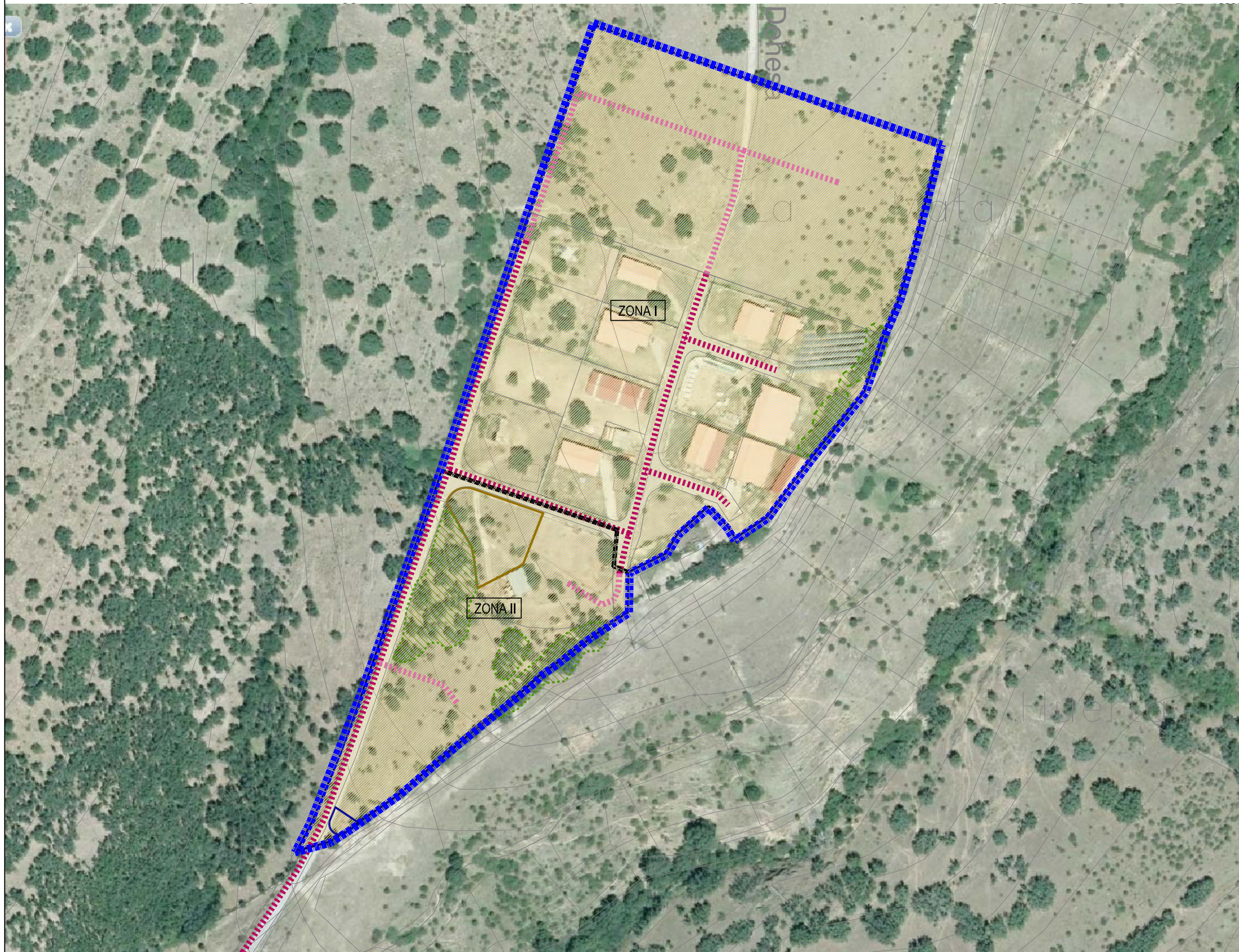
EQUIPO REDACTOR

svam arquitectos

ESCALA 1: 2.000

ref.
17.1193





- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- VIVERO DE EMPRESAS RURAL Y GANADERO
- MASA VEGETAL A PRESERVAR
- PLANTA DE GESTIÓN DE RESIDUOS (Punto Limpio)
- RED DE ACCESOS EXISTENTES
- AMPLIACIÓN RED DE ACCESO

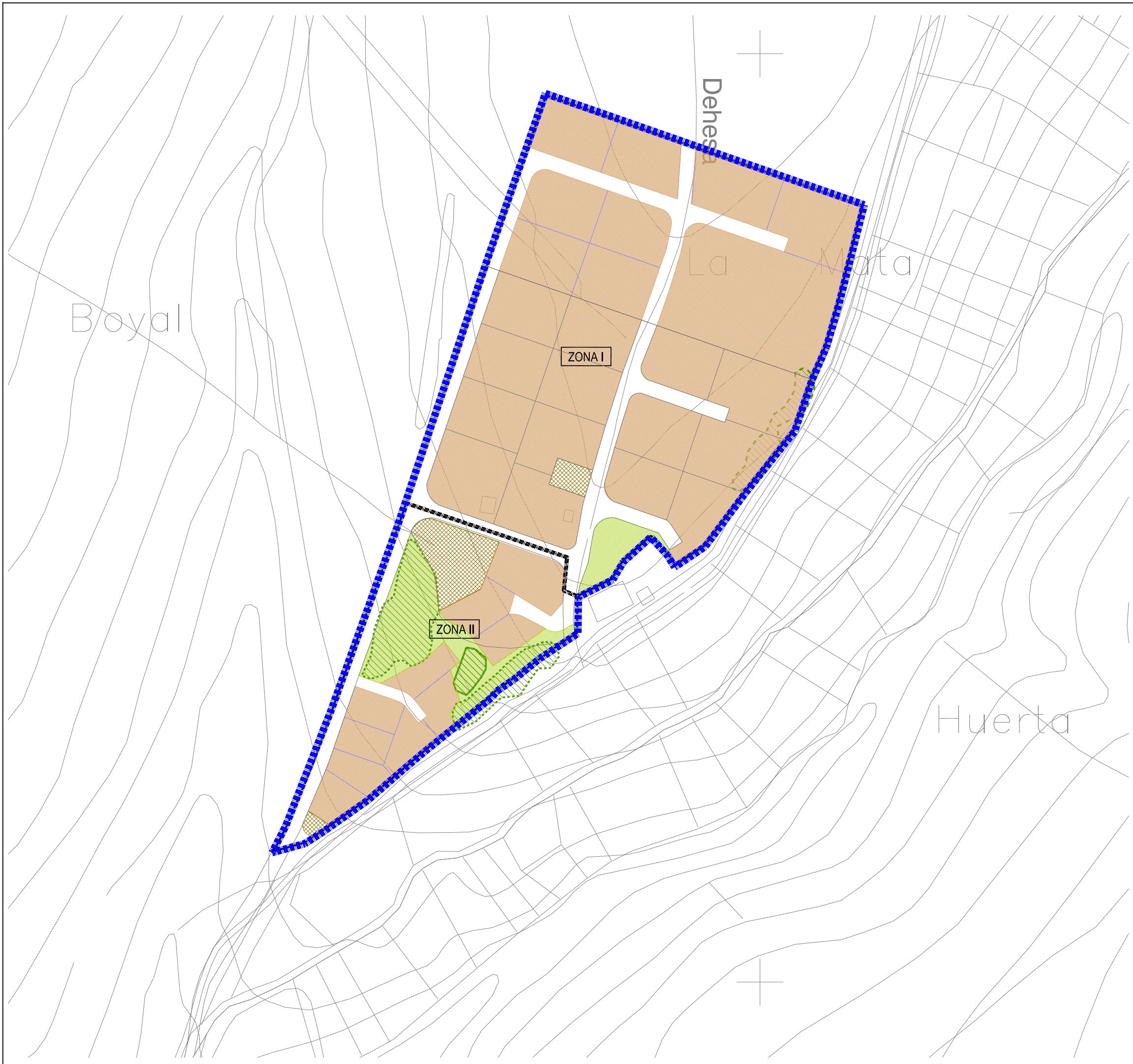
**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE**

MONTEJO DE LA SIERRA

PLANO 0.02

Actuaciones Previstas

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



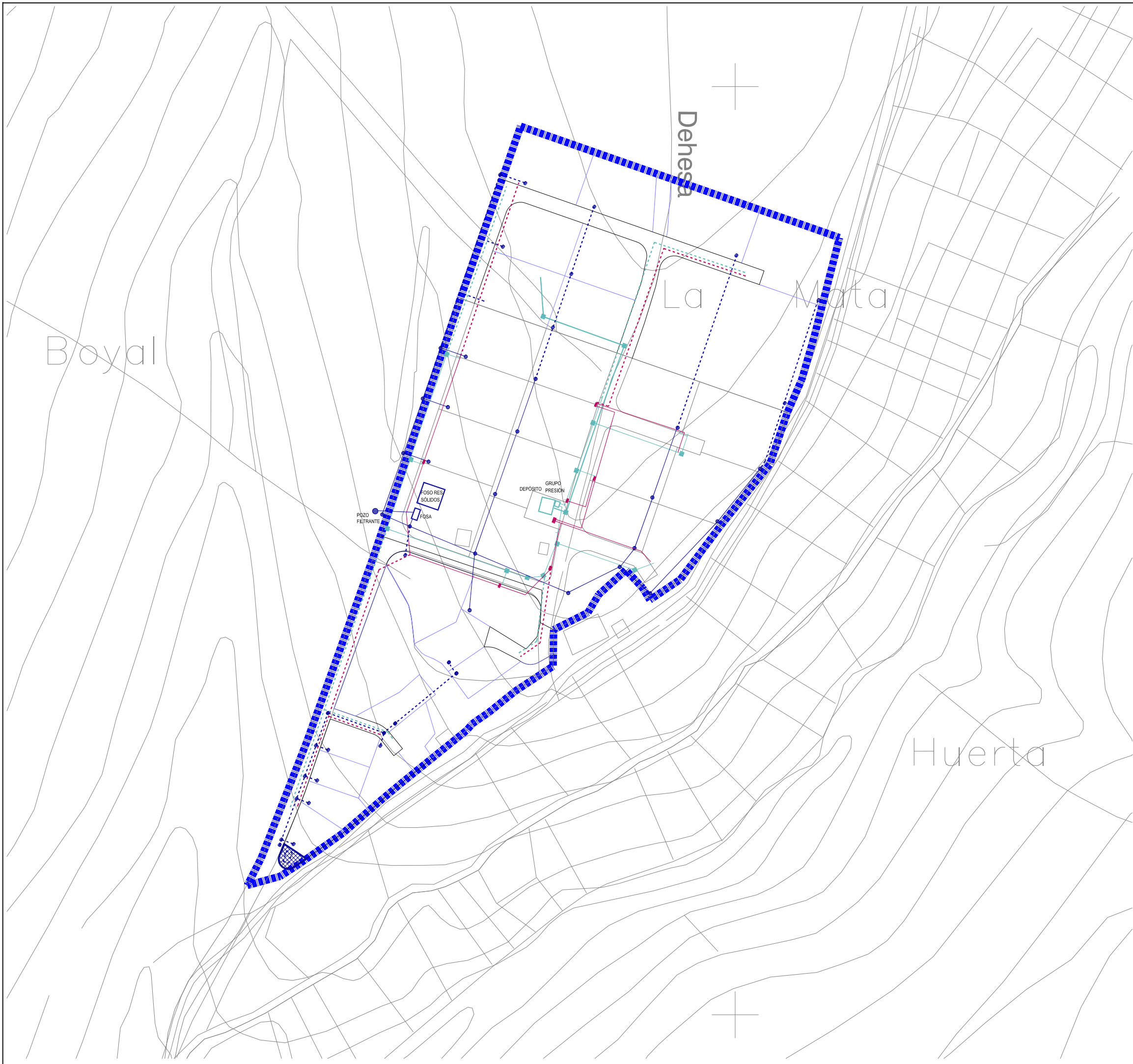
- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- USO PRODUCTIVO
- ÁREA PRESERVADA.PROTECCIÓN VEGETACIÓN
- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
- MASA VEGETAL A PRESERVAR
- DIVISIÓN ORIENTATIVA "UNIDADES FUNCIONALES"

**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE
MONTEJO DE LA SIERRA**

PLANO 0.03

Zonificación Propuesta

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

INFRAESTRUCTURAS PLAN ESPECIAL 1997

- Saneamiento
- Red Abastecimiento
- Suministro Eléctrico

ESQUEMA AMPLIACIÓN REDES

- - - Saneamiento
- - - Red Abastecimiento
- - - Suministro Eléctrico
- ▨ Localización nueva fosa

**PLAN ESPECIAL PARA LA ADECUACIÓN
Y AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO
GANADERO EXISTENTE**

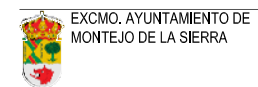
MONTEJO DE LA SIERRA

PLANO

0.04

Infraestructuras

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



EQUIPO REDACTOR



ESCALA 1: 2.000

ref.
17.1193



V. RESUMEN
EJECUTIVO
EXPRESIVO

INTRODUCCIÓN

Se incluye el presente Resumen Ejecutivo para dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 3 del Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que se transcribe a continuación:

Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

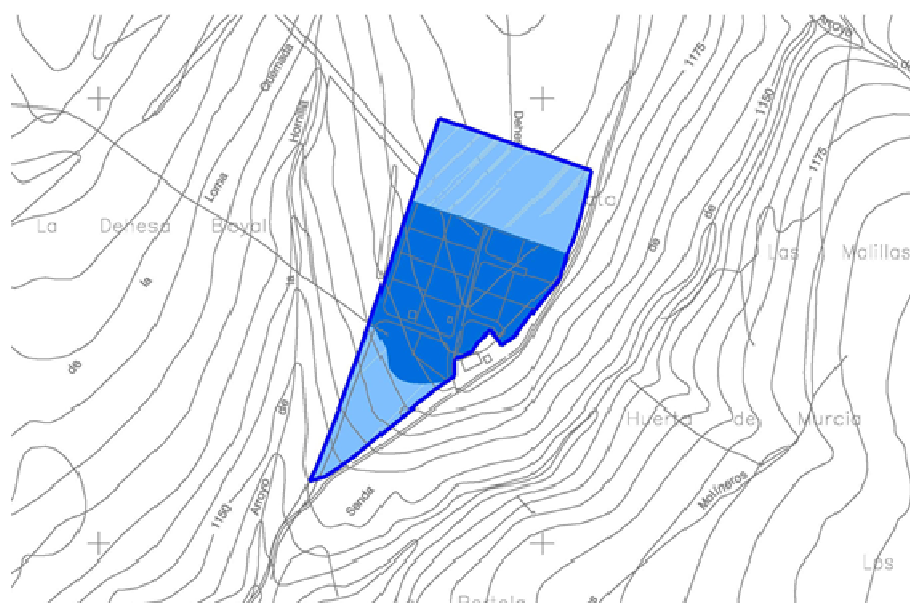
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)

DELIMITACIÓN.

Este Plan se delimita en su totalidad sobre el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Interés Agropecuario correspondiente al paraje de “La Dehesa”, incluyendo los suelos correspondientes al Plan Especial aprobado en 1997, ya desarrollado, que incorpora parte de la parcela 250 del polígono 7, así como el resto de dicha parcela localizada al sur del polígono existente.

A continuación, se muestra la delimitación sobre la cartografía existente distinguiendo la zona correspondiente al Plan Especial de 1997 y la ampliación propuesta localizada al Sur de éste.



DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El Plan Especial se redacta con el objeto de ampliar y adecuar el polígono ganadero existente a las nuevas necesidades y demandas del municipio en aras afianzar un sector importante en el municipio, manteniendo la actividad y empleo existente y facilitando la implantación de actividades vinculadas al medio rural que fomenten la actividad económica del municipio. Asimismo, se obtiene un lugar de gestión de residuos necesario en el municipio que evitará el desecho de estos residuos en el entorno natural.

Para ello el Plan Especial incorpora tanto los suelos incorporados en el Plan Especial aprobado en 1997 como los terrenos de la parcela 250 del polígono 7 que se localizan al sur del polígono existente.

Se incluyen por tanto dos tipos de suelos que cuentan con distintas características, por un lado, unos suelos donde ya se ha actuado y que se encuentran desarrollados y con cierto grado de urbanización, y por otro lado, unos suelos rústicos sobre los que no se ha llevado a cabo actuación ni desarrollo alguno.

En aras de potenciar el desarrollo rural y ganadero, se prevé la posibilidad de implantar actividades vinculadas que puedan incluir actividades agroalimentarias y procesos de transformación, como puede ser la elaboración de quesos o el envasado de miel.

Para ello se hace necesario flexibilizar los tamaños de los terrenos que se destinan a la actividad en función de sus propias necesidades. Por otro lado, dentro del suelos delimitados se pueden distinguir distintas características físicas de los terrenos, así, la zona de ampliación localizada al Sur cuenta con mayor pendiente y masas arboladas mientras que la zona de ampliación localizada al norte no cuenta apenas con vegetación y su pendiente es mucho más suave.

Todo lo anterior sugiere la conveniencia de localizar en la zona de ampliación localizada la sur aquellas actividades que demanden menor superficie para su desarrollo, pudiendo implantarse de manera más respetuosa sobre el territorio, adaptándose a la topografía y respetando la vegetación existente, mientras que en la zona de ampliación localizada al norte se mantendría el modelo del polígono existente. Esto hace que se diferencien dos zonas dentro del Plan Especial:

ZONA I, corresponde a los suelos incluidos en el Plan Especial aprobado en 1995, a excepción de las “parcelas” localizadas más al sur, estos suelos ya cuentan con una zonificación establecida a través de planeamiento y sobre las que el Plan Especial mantiene la distribución de usos actual. Incluye además los suelos de ampliación localizados al Norte del polígono existente sobre los que se continuará con el modelo existente y usos vinculados principalmente a la ganadería.

ZONA II, correspondiente a los nuevos terrenos incorporados al sur del polígono existente así como a las “parcelas” definidas al sur del Plan Especial aprobado en 1997. Sobre estos suelos el presente Plan establecerá una distribución de usos específica.

En este sentido, en la propuesta de distribución de usos de la Zona II, existe un importante condicionante, que es su condición de Monte Preservado y Monte de Utilidad Pública. Por ello se han localizado las principales masas forestales existentes y se propone su preservación. Es también en esta zona donde se propone la localización de la planta de gestión de residuos o punto limpio.

Se reduce también el tamaño mínimo de la “unidad funcional” de 1.100m² a 500 m² en la Zona II, con el fin de facilitar la implantación sobre esta zona de otras actividades vinculadas al desarrollo rural y a la industria agroalimentaria.

Respecto a las determinaciones específicas o intensidad de usos, sí serán comunes a ambas zonas. Dichas determinaciones se corresponderán principalmente con las ya previstas en el Plan Especial vigente, aunque se definirá una “unidad funcional” respecto a la cual se referirán los distintos parámetros, denominación que sustituirá a la actualmente llamada “parcela”. Denominación que no procede ya que la totalidad de los terrenos es de propiedad municipal y ni se ha llevado ni se pretende llevar a cabo ningún acto de reparcelación. Asimismo, el presente Plan, establecerá unas condiciones estéticas más restrictivas que las vigentes.

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

