

## **CAPÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

---

### **Artículo 11.1. Ámbito de aplicación y categorías**

Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos del término municipal que, por no contener expresamente valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario no han sido clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección, pero que en la actualidad no son necesarios como usos urbanos ni se incluyen en la clasificación de Urbanizable Sectorizado.

Pueden ser objeto de un posible desarrollo y asentamiento de actividades en los términos y con las limitaciones establecidos en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las presentes normas urbanísticas. Entre tanto, serán objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

### **Artículo 11.2. Régimen general del Suelo Urbanizable No Sectorizado**

#### **11.2.1. Derechos y deberes de la propiedad.**

Los derechos y deberes de la propiedad del suelo urbanizable no sectorizado quedan regulados en el artículo 22 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

#### **11.2.2. Criterios de utilización.**

El Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. El Suelo Urbanizable No Sectorizado, en tanto no se desarrolle un Plan de Sectorización, carece de aprovechamiento urbanístico.

Los usos propios del Suelo Urbanizable No Sectorizado son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, fundamentalmente el agrícola; no obstante lo anterior sobre tal clase de suelo se podrán realizar los actos e instalaciones previstas en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las condiciones y limitaciones impuestas en el artículo 11.5 de este Plan General. La regulación que este Plan General establece tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores de los terrenos.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél.

#### **11.2.3. Actos sujetos a licencia**

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal. En particular están sujetas a licencia municipal, previa

autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en el artículo 26 y 27 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni el aprovechamiento existentes.

#### **11.2.4. Normas concurrentes**

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente por la legislación sectorial correspondiente (agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras etc) tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma o servir de autorización urbanística, ni subsanar la situación jurídica derivada de la inexistencia de una o de ambas.

En lo relativo a "Unidades Mínimas de Cultivo", se aplicará el Decreto 65/1989 (BOCM 20-6-89) a efectos de instalaciones y explotaciones agropecuarias. La unidad mínima de cultivo queda establecida, complementariamente a lo establecido en el art. 4.22 (7.500 m<sup>2</sup> en terrenos de regadío y 30.000 m<sup>2</sup> en terrenos de secano).

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid podrá requerir la formulación de un Plan de Sectorización, Plan Especial o Proyecto de Actuación Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de alguno de estos instrumentos de planeamiento para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en este capítulo.

#### **Artículo 11.3. Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística**

El órgano competente y procedimiento en el caso de obtención de la calificación urbanística queda regulado en el artículo 148 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1). Memoria justificativa del cumplimiento de la Legislación Sectorial de aplicación y de las condiciones específicas del presente Plan general, comprensiva de los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de las edificaciones existentes deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2). Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3). Plano de situación de la finca con delimitación de ésta. recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este Plan General.

4). Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

5). Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

Aparte de la documentación complementaria y/o necesaria requerida por la legislación sectorial, con carácter particular se tendrá en cuenta lo siguiente:

1) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

2). Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspectos que se considere necesario para la resolución del expediente.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### **Artículo 11.4. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento**

Además de las actuaciones permitidas a través de calificación urbanística en las condiciones determinadas en este Plan General se podrán desarrollar otras a través de la elaboración y tramitación de Planes de Sectorización, Planes Especiales o Proyectos de Actuación Especial.

##### **11.4.1. Objeto de los Planes de Sectorización, Planes Especiales y Proyectos de Actuación Especial.**

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado se podrán redactar Planes de Sectorización, Planes Especiales y Proyectos de Actuación Especial. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 44, 50 y 149 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los Planes de Sectorización serán de formulación obligatoria para la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.

Los principales objetivos de los Planes Especiales serán la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de las redes supramunicipales y generales.

#### **11.4.2. Determinaciones de los instrumentos de planeamiento. Desarrollo y delimitación de los Planes de Sectorización.**

Los Planes de Sectorización, Planes Especiales y Proyectos de Actuación Especial deberán cumplir las determinaciones de este Plan General y las de los artículos 44 y siguientes para los Planes de Sectorización, 50 y siguientes para los Planes Especiales y 149 y siguientes para los Proyectos de Actuación Especial, todos ellos de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En particular para los Planes de Sectorización se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- La delimitación y superficie deberá ser justificada, debiendo adaptarse estrictamente al uso propuesto.
- Conforme a lo determinado en el artículo 84.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM, el aprovechamiento unitario de los Planes de Sectorización que se pudieran formalizar será idéntico al que se establece en este Plan General para el Área de Reparto formada por los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- El Plan de Sectorización cumplirá como mínimo con el estándar de Redes Públicas supramunicipales, generales y locales determinados en la Ley 9/2001, del Suelo, de la CAM para los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

#### **Artículo 11.5. Normas particulares para las construcciones e instalaciones**

##### **11.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas**

Además de las actuaciones desarrolladas a través de Planes de Sectorización, Planes Especiales o Proyectos de Actuación Especial serán permitidas con carácter general las edificaciones e instalaciones que se regulan en los artículos 25 y 26 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la forma y procedimiento establecidos en la misma Ley.

Todas las actuaciones están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Comunidad de Madrid según el procedimiento descrito.

##### **11.5.2. Condiciones comunes de la edificación.**

A efectos de este Plan General y además de los determinado por la normativa y legislación sectorial (afección de cauces, lagunas, embalses, vías pecuarias, caminos etc.) vigente, las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones.

Altura.- La altura máxima permitida será de una planta con un máximo de 6,00 m, entre la cara superior del forjado o solera del edificio o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los 8,00 m medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superasen los 8,00 m.

Los anteriores parámetros de altura máxima podrían superarse si la actividad a implantar lo requiriese necesariamente, de forma que la Corporación Municipal evalúe su conveniencia y la autorice expresamente.

Ubicación en el terreno y retranqueos.- Con carácter general se establece un retranqueo de 6,00 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela 20,00 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

Ocupación de parcela.- Las edificaciones deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición mínima de cultivo. Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo. Con este criterio, se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 3% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona. La superación de estos porcentajes por estrictas necesidades del funcionamiento de la edificación, instalación o actividad deberá ser justificada técnicamente, y su oportunidad será, en cualquier caso, valorada y autorizada expresamente por la Corporación Municipal.

Cubiertas.- La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno. La utilización de otro tipo de cubiertas deberá ser justificada técnicamente y su oportunidad será en cualquier caso valorada y autorizada expresamente por el Ayuntamiento.

Cerramientos de fincas.-En la solicitud de licencia de cerramiento se deberá justificar la necesidad de su ejecución. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,00 m de altura. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas, así como los cerramientos de chapa. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos y de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. Los cercados de parcela habrán de permitir el paso libre de la fauna de menor tamaño, por lo que en su borde inferior contarán con pasos de al menos 800 cm<sup>2</sup> cada 30 m.

### 11.5.3. Condiciones estéticas

Condiciones estéticas generales Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Queda prohibido como acabado de cubierta el fibrocemento y el aluminio en su color. En el resto de la edificación se procurará que los materiales empleados se correspondan con la arquitectura tradicional.

Arbolado Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto y su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicaciones determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

### 11.5.4. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de la Consejería de Medio Ambiente solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del

Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el capítulo 7.

#### **11.5.5. Condiciones particulares de algunos usos.**

##### Instalaciones de explotaciones agrarias

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de la explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.
- En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación y que queda vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>., salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor.

En cualquier caso, cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

##### Instalaciones industriales.

Se permiten sobre las actividades existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan General las actuaciones reguladas en el Capítulo 2 del mismo. Para cualquier actividad nueva de carácter industrial se hará necesario la tramitación de un Plan de Sectorización o Proyecto de Actuación Especial.

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

##### Instalaciones extractivas

Se permiten sobre las actividades existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan General las actuaciones reguladas en el Capítulo 2 del mismo. Quedan prohibidas expresamente las nuevas actuaciones extractivas.



Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

#### **Artículo 11.6. Parcelaciones**

En tanto no se desarrolle un instrumento de planeamiento (plan de sectorización, plan especial o de actuación especial) y no entre en contradicción con la normativa específica de esta clase de suelo, las condiciones relativas a parcelación serán las mismas que se detallan en el artículo 12.5 del Capítulo 12 de estas Normas Urbanísticas.

En Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas acomodadas a lo dispuesto en los artículos 143 y 144 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 11.7 Estudios de impacto ambiental.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrán solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de Junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el resto de la Legislación Ambiental vigente.