

CAPÍTULO 12. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación y categorías

12.1.1. Ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo 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.

12.1.2. Categorías y definición

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se incluyen los suelos protegidos por estar sometido a algún régimen de protección de acuerdo con el planeamiento regional territorial o por alguna legislación sectorial, y el que el planeamiento urbanístico considera necesario preservar debido a sus valores. Queda dividido en este Plan General en las siguientes clases:

- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal
- Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola 1 y 2
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y Topográfica
- Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica

Forestal: Incluye las manchas arboladas más importantes del municipio, formadas por especies autóctonas (encinar) y de repoblación (pino), cuyo mantenimiento y explotación racional se pretende fomentar.

Cauces y riberas: Relacionada con los cursos de los arroyos que recorren el término municipal.

Agrícola 1 y 2. Se divide en dos categorías y así se incluye en la uno las vaguadas y valles naturales del municipio, por donde discurren los cauces de los arroyos más importantes y donde se localizan las áreas agrícolas más productivas tales como las vegas y huertas de cultivos de regadío, acompañados a su vez de importante vegetación de ribera.

La segunda categoría está formada fundamentalmente por cultivos de secano propios de los páramos del término municipal, (cereal, vid y olivos) y que suponen la actividad agraria básica del municipio. Sin tener unos valores individuales especiales, constituyen en su conjunto un hábitat característico formado por cultivos de secano.

Paisajístico y topográfico. Incluye los terrenos de las cuestas y cárcavas situadas entre los páramos y las vegas de los arroyos, ocupados por matorrales y excepcionalmente por cultivos de secano y arbolado

disperso, cuya característica fundamental es la topografía accidentada y que a su vez constituyen parte integrante del paisaje natural más singular del municipio.

Arqueológica. Relacionado con las áreas de protección arqueológica del Tipo A, B y C y los yacimientos relacionados en el estudio arqueológico que forma parte de este Plan General.

Cabe consignar que concurren con las categorías enunciadas otras limitaciones derivadas de la legislación sectorial que regula una servidumbre o afección. Este es el caso por ejemplo de las vías pecuarias, caminos etc.

Artículo 12.2. Régimen general del Suelo No Urbanizable de Protección

12.2.1. Criterios de utilización. Facultades y deberes de la propiedad del suelo.

El Suelo No Urbanizable de Protección deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. El Suelo No Urbanizable de Protección carece de aprovechamiento urbanístico.

Las facultades y deberes de la propiedad del suelo vienen reguladas en el artículo 28 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la CAM.

12.2.2. Usos admitidos y prohibidos

Los usos propios del Suelo No Urbanizable de Protección son, con carácter general, aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal.

Excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación urbanística previa, previsto en la Ley 9/2001, del Suelo de la CAM, podrán autorizárselas actuaciones enumeradas en el artículo 29 de la citada Ley, que además estén de acuerdo con la legislación sectorial que les corresponda y con las condiciones particulares impuestas en este capítulo del Plan General.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable de Protección el resto de usos por ser incompatibles con los propios de este suelo y con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos particulares de protección.

12.2.3. Tramitación de los expedientes de calificación urbanística.

El procedimiento será el determinado en el artículo 148 de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

12.2.4. 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 29 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.

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.

Artículo 12.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable y además del procedimiento de calificación urbanística, sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 50 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: 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 los sistemas generales. Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Artículo 12.4. Condiciones generales para las construcciones e instalaciones

Se establecen a continuación una serie de condiciones generales para la edificación aplicables en tanto no entren en contradicción con la normativa específica, que para cada categoría se determina en los artículos 12.7 y siguientes de este capítulo.

12.4.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

Como ya se ha indicado en el artículo 12.2.2 de este capítulo son permitidas con carácter general las edificaciones e instalaciones que se regulan en el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la forma y procedimiento establecidos en la misma Ley.

12.4.2. Actuaciones sobre edificaciones existentes

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General se adecuarán a lo señalado en el Capítulo 2 de esta Normativa.

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.

12.4.3. Condiciones comunes de la edificación

A efectos de este Plan General y además de los determinados 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 7,00 m medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

Los anteriores parámetros de altura máxima podrían superarse si la actividad a implantar lo requiriese necesariamente. Para ello, se debe justificar convenientemente esta circunstancia, de forma que la Corporación Municipal evalúe su conveniencia y la autorice expresamente.

Ubicación en el terreno y retranqueos.- La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

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 el anterior 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 cm² cada 30 m.

12.4.4. 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.

12.4.5. 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.

12.4.6. 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 m²., 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 afectarles, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

Instalaciones industriales.

Las actividades existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan General quedan reguladas según lo determinado en el Capítulo 2 del mismo.

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 afectarles, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Artículo 12.5. Parcelaciones

12.5.1. Concepto de parcelación

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así, como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

12.5.2. Carácter rústico

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. A estos efectos se tendrá en cuenta el decreto 65/1989, de 9 de Mayo, (BOC 20/6/89) sobre unidades mínimas de cultivo y a la orden 701/1992 que lo desarrolla.

12.5.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte

acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte acompañado de informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

12.5.4. Documentación de la solicitud de autorización

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

1) Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación Sectorial vigente como de las determinaciones específicas del presente Plan General, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus 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 ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2). Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3). Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4). De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura y Cooperación de la Comunidad de Madrid.

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

12.5.5. Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación.

12.5.6. Licencia y autorizaciones anteriores

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

12.5.7. Protección de dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que este hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

12.5.8. Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Artículo 12.6 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.

Artículo 12.7. Condiciones específicas para cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable de Protección

12.7.1. Concepto, tipos y ámbito

Al Suelo No Urbanizable de Protección, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de Especial Protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, al que hay que añadir las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua y las protecciones lineales de carreteras y vías pecuarias constitutivas de las redes supramunicipales.

12.7.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Los tipos y clases de protección de este Plan General se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente por la legislación 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 ausencia de una, otra o ambas.

Cuando las fincas sean colindantes con elementos como vías pecuarias, caminos, carreteras, cauces, lagunas etc pertenecientes al dominio público, la autorización y licencia para efectuar la actuación se condicionará al deslinde del dominio público.

12.7.3. Superposición de protecciones y afecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por más de un tipo de protección o afección de los señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 12.8. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección por su interés forestal

Se refiere esta protección a las masas forestales o conjuntos de especies arbóreas dentro del Suelo No Urbanizable, que pueden ser objeto de explotación forestal, estableciendo dicha protección en función de las siguientes condiciones:

- En estas zonas se prohíbe toda edificación e instalación cualquiera que sea su destino.
- Quedan expresamente prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- Se prohíbe la apertura de caminos que no sean de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.
- Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca la Consejería de Agricultura y Ganadería, siendo un

acto sujeto a la licencia tal como establece el artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería competente en la materia.

- Se fomentará el desarrollo de la Orden 3040/1977, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid estableciendo un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Artículo 12.9. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica

Comprende las zonas delimitadas como áreas de protección arqueológica del Tipo A, B y C. Esta categoría se superpone a otras, siendo de aplicación lo determinado en el punto 12.5.3 de este capítulo.

Las condiciones de actuación y normas de protección en esta categoría son las reflejadas en el artículo 7.5 del Capítulo 7 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 12.10. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección por su interés paisajístico y topográfico

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Se prohíbe la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Esas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

- Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

- Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- La altura de las instalaciones que pudieran desarrollarse en esta clase de suelo no será superior a una planta y 4 m.

Artículo 12.11. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (1 y 2).

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su homogénea disposición merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- Las actuaciones permitidas que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos, no afectarán negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.
- Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengán rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Dirección General de Agricultura o por el acceso a las actividades e instalaciones autorizadas conforme al Plan General.
- Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la calidad del suelo, 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.
- Queda prohibida la extracción de áridos en la categoría 1, autorizándose en la categoría 2 con la propuesta de actuaciones complementarias encaminadas a la regeneración de los suelos y corrección de los impactos medioambientales.

Estas actuaciones no podrán ser visibles desde el entorno urbano, por lo que en ningún caso podrán establecerse dentro de un radio de 2.000 m desde la línea límite del suelo urbano y urbanizable sectorizado definido en este Plan General.

En caso de que afecten a las vías pecuarias, se tendrá en cuenta lo determinado en el Capítulo 7.

- El número máximo de plantas y altura de las edificaciones o instalaciones será el determinado en las condiciones generales.

- Se permiten con las características resultantes de su función y de su legislación reguladora, las obras e instalaciones, y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos que precisen situarse en esta categoría.

Artículo 12.12. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas.

Se refiere esta protección a los terrenos que, aunque no es posible delimitarlos convenientemente en los planos de clasificación del suelo a escala 1:15.000, debido a su pequeño tamaño (en general arroyos de escaso caudal de agua, incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable de Protección de diferentes categorías) han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el RDL 1/2001 de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas.

El objetivo de esta protección es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, preservar los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio y la limitación de los impactos paisajísticos.

Este espacio corresponde a dos zonas a cada lado de los cauces y en toda su longitud:

- Una banda de zona de servidumbre de 5 m de ancho.
- Una banda de zona de policía de 100 m de ancho.

Los terrenos afectados por esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones :

- Se prohíben dentro del dominio público hidráulico y zona de servidumbre todo tipo de construcciones o instalaciones. Solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, conforme a lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto anterior.
- Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse en soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- Toda actuación que se realiza en la zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por banda de 100 m de anchura medida horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente según establece la vigente Ley de Aguas.

Particularmente para posibles nuevas actuaciones urbanizadoras, si les afecta o desarrollan en esta zona de policía, es necesario delimitar la zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como analizar las avenidas extraordinarias previsibles para periodos de 500 años al fin de determinar si la zona es inundable. En este sentido se deberá aportar previamente al Organismo correspondiente el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos para analizar los aspectos mencionados.

En este caso de actuaciones urbanizadoras, se deberá destinar a zona verde al menos una zona coincidente con las líneas de máxima avenida de aguas.

Artículo 12.13. Condiciones específicas relacionadas con la protección de algunos elementos pertenecientes a las redes supramunicipales.

Aún cuando no se corresponden con una categoría específica de suelo no urbanizable de protección se tratan también en este capítulo algunas condiciones complementarias a la legislación sectorial de aplicación para algunos elementos pertenecientes a la red supramunicipal que atraviesan el término municipal como vías pecuarias y carreteras.

12.13.1. Protección de Vías Pecuarias.

En el capítulo 7 de estas Normas Urbanísticas se tratan las condiciones de protección de las vías pecuarias. Incidiendo y complementando estas, los terrenos afectados por vías pecuarias cuentan con las siguientes condiciones:

- Les serán de aplicación la Ley 9/98, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley Estatal 3/95.
- No transcurrirán por el dominio público pecuario viales, ni infraestructuras de servicios (agua, saneamiento etc), debiendo ser autorizados por la Dirección General de Agricultura los cruces de viales o infraestructuras con las vías pecuarias. En el caso de los viales, los cruces se realizarán a distinto nivel
- Los caminos interiores tendrán un máximo de 5 m de ancho más cunetas. El material de la capa de rodadura será de zahorras. El resto de la anchura de la vía pecuaria será preferiblemente arbolado con especies autóctonas.
- Se deberá remitir para su informe por la Dirección General de Agricultura. de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica cualquier tipo de planeamiento urbanístico que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria
- Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen

12.13.2. Protección de Carreteras.

Comprende esta categoría las carreteras que atraviesan el término municipal. Quedan sometidos estos terrenos a lo dispuesto en el Reglamento de Carreteras de la CAM.