

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Índice

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	1
4 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.....	2
4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.	2
4.2 ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	2
4.2.1 ACTIVIDADES PERMITIDAS.....	3
4.2.2 ACTIVIDADES PROHIBIDAS.....	3
4.3 CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES.	3
4.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	3
4.4.1 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.....	4
4.4.2 SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO.....	4
4.5 DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.	4
4.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.	5
4.7 ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	6
4.7.1 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.....	7
4.7.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PUBLICO.	8
4.8 CIERRE DE FINCAS.....	8
4.9 CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	8
4.10 FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS.	8
4.11 NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO.	9
4.11.1 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.	9
4.12 NORMAS ZONALES	9
4.12.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y HUMEDALES.	9
4.12.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE RIBERAS.....	10
4.12.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LA VEGA DEL JARAMA.....	10
4.12.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES..	11
4.12.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MONTES PRESERVADOS	12
4.12.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA	12
4.12.7 SUELO NO URBANIZABLE NO ADECUADO ADSCRITO AL MINISTERIO DE DEFENSA	13
4.12.8 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.....	13
4.12.9 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA	14
4.12.10 SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO.....	15
4.12.10.1 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA d) DEL ARTÍCULO 53 DE LA LEY 9/95.	15
4.12.10.2 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA e) DEL ARTICULO 53 DE LA LEY 9/95.	15

4.12.10.3 CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA f) DEL ARTICULO 53 DE LA LEY 9/95 (AGROMÁN, CIANAMID Y COTOLENGO).....	16
--	----

4 NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por el Plan General siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de sus aprovechamientos propios, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los terrenos, los cursos, cauces, lechos o masas de agua y sus riberas, así como las Vías Pecuarias, que queden fuera de los desarrollos urbanos y tengan condición de dominio público o que sean precisos para la protección de éste.
- Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, según medida, disposición, proyecto o plan público.
- Los terrenos cuyas características geotécnicas, morfológicas, de vegetación o de fauna desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos.
- Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización.
- Los terrenos que el presente Plan General destina a reservas para la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios que deban ubicarse o transcurrir por Suelo No Urbanizable.
- Los terrenos afectados por incendio o agresión ambiental, sean cuales fuera sus causas, no podrán ser incluidos en cualquier otra clase de Suelo dentro de los treinta años siguientes, salvo previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

En el Suelo No Urbanizable se distinguen unos ámbitos que por sus características deben ser objeto de una protección específica que tienda a defender y potenciar sus valores ecológicos, paisajísticos, agrícolas, etc. y que se recogen en estas Normas Urbanísticas. En estos terrenos se aplican las condiciones específicas de protección en el Suelo No Urbanizable establecidas para cada supuesto.

Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable se delimitan en el plano CLASIFICACIÓN, PROTECCIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.2 ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

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

4.2.1 ACTIVIDADES PERMITIDAS

Las actividades propias del Suelo No Urbanizable son aquéllas que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, los usos agrícolas, pecuario y forestal. La regulación que estas Normas Urbanísticas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada una de las actividades con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos y productivos de los terrenos.

Son actividades compatibles con las anteriores aquéllas que deban localizarse en el medio rural; sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociadas al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que les imponen estas Normas Urbanísticas tienden a garantizar su compatibilidad con las actividades propias del medio rural y la protección de sus valores.

4.2.2 ACTIVIDADES PROHIBIDAS

Son actividades prohibidas con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquéllas que tienen su destino natural en el medio urbano, así como las que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del Suelo Especialmente Protegido se prohíben además aquellas actividades incompatibles con el fomento y protección de las actividades y valores característicos de cada uno de los ámbitos que se diferencian dentro de esta categoría de Suelo.

4.3 CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES.

El Suelo No Urbanizable tiene el aprovechamiento urbanístico que se atribuye en este Capítulo, previo el cumplimiento de los requisitos y condiciones particulares establecidos para cada supuesto.

Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección de las actividades propias del Suelo No Urbanizable o de las que están asociadas al mismo, así como de la regulación y control de aquellas que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, a las actividades y a las transformaciones -que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas- no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico.

4.4 CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

A los efectos de su calificación concreta el Suelo No Urbanizable se ha zonificado de forma específica para su protección, así como para la asignación de actividades en el No Protegido, de forma que esta calificación es vinculante para el desarrollo de la actividad originada.

4.4.1 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Sus distintas clases son las siguientes:

-Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Humedales: comprende todos los cauces naturales y humedales que discurren por el término municipal, definiendo el dominio público hidráulico art 63 Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la comunidad de Madrid.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas: corresponde a los lugares de interés comunitario (LIC) en una franja de cien metros paralela al Suelo de dominio público hidráulico.

-Suelo No Urbanizable de Protección Vega del Jarama: corresponde a los suelos fértiles cercanos al río.

-Suelo No Urbanizable de Protección Cuenca Alta del Manzanares: corresponde a los suelos incluidos en el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, delimitados por la Ley 10/1985, de 23 de Enero.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Montes Preservados: corresponde a suelos incluidos en el Catalogo de Montes de Utilidad Pública según Ley de Montes, de 8 de junio de 1957 y Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la comunidad de Madrid.

-Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística: corresponde a suelos singulares al ser hitos paisajísticos (monte Mangranillo, Sotillo y corredor ecológico) según Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

-Suelo No Urbanizable no adecuado al desarrollo urbano de protección de los suelos adscritos al Ministerio de Defensa colindantes con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, cuya vocación sería la de incorporarse a éste.

-Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias: comprende los bienes demaniales pertenecientes al Sistema de Vías Pecuarias que discurren por el término municipal.

-Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola: corresponde a suelos de alto valor productivo agrícola.

4.4.2 SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Sus distintas clases son las siguientes:

-SNU53-d, SNU53-e y SNU53-f : comprenden estas zonas los suelos a los que les es de aplicación el régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones de los objetos previstos en las letras d), e) y f) respectivamente del artículo 53 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

4.5 **DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.**

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: 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 una 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.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones previstas en este Plan General o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal.

También se podrán formular Planes Especiales en el ámbito de los sectores urbanizables afectados por las Vías Pecuarias encaminados a la compatibilización de los usos alternativos y/o complementarios así como la coordinación de los elementos de urbanización.

4.6 ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen a continuación:

- a) Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa (Empresa Agromán, Empresa Cianamid y la Institución Benéfica Cotelengo).

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, regulándose dichas instalaciones conforme a la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (art. 53. f)).

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar: la seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.

- b) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado c) de este artículo.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar: la seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones fijadas por la Ley del Suelo, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, que el Ayuntamiento o los órganos urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni mutación del uso existente.

En el caso en que la ficha correspondiente del Inventario declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en la misma.

c) Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado b) anterior para las instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente: En todas las industrias existentes salvo aquéllas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa y de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval), las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado b).

4.7 ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el Suelo No Urbanizable sólo se podrán realizar actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud del Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de

Madrid. Dichos actos están sujetos a licencia municipal, siendo nulos a todos los efectos legales aquéllos que carezcan de la misma.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Estas reglas no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas y otras, así como las derivadas de actividades mineras.

4.7.1 DOCUMENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de licencia para una parcelación o segregación rústica será la siguiente:

- 1) Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación aplicable como las determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán así mismo 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 a la escala 1/10000 de Clasificación del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana.
- 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 1/2000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro Parcelario del municipio, éste deberá aportarse como documentación adicional.
- 4) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como el órgano u órganos autonómicos competentes, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la 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 del particular interesado justificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable.

5) Certificación registral de dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

4.7.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PUBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía Pecuaría, con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público o se realice una delimitación provisional a tenor del artículo 14 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarías o, en su defecto, la solicitud de emisión de informe favorable por el Servicio de Desarrollo Rural de la Comunidad de Madrid. En el supuesto de que éste 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.

4.8 CIERRE DE FINCAS.

Los vallados y cierres de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y urbanísticas, y estarán sujetos en todo caso a licencia municipal.

4.9 CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Todas las edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, tanto si son agrarias como de utilidad pública o interés social, están sujetas a las Condiciones Generales de Edificación y a las Condiciones Específicas de Protección dictadas en estas Normas.

4.10 FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS.

Los deberes y las cargas previstos en la Ley 9/1995, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse, conforme a su legislación reguladora, en el Registro de la Propiedad.

4.11 NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONCEPTO.

Se entiende como núcleo de población, aquella asociación de edificaciones domésticas que por desarrollo sucesivo puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuaciones de conjunto para solucionar los problemas de abastecimiento de agua y energías y de tratamiento y depuración de vertidos y residuos.

4.11.1 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población y que, por tanto, definen el riesgo de formación, son:

- a) Cuando las edificaciones que se proyectan estén localizadas a una distancia inferior a ciento cincuenta (150) metros del límite de los Suelos Urbano y Urbanizable definidos en este Plan General.
- b) Cuando se actúe en el territorio cambiando el uso rústico por otros de características urbanas; tanto por ejecución de obras como por parcelaciones que por sus características puedan abocar a esos usos, que se pueden manifestar por:
 - Parcelaciones impropias o incapaces para los usos agropecuarios y agrarios en general.
 - Trazado de viarios, o mejora de caminos existentes, incluso por compactación de tierras con anchos superiores a los tres (3) metros, fuera de las previsiones de un Plan de explotación agraria o de extracción.

4.12 NORMAS ZONALES

4.12.1 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y HUMEDALES.

El ámbito de esta Zona comprende el dominio público de todo los cauces naturales que discurren por el Término Municipal, tanto de corriente continua como discontinua, definidos de acuerdo a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y al Reglamento que la desarrolla.

En esta clase de Suelo se controlarán rigurosamente los posibles vertidos y se prohíben:

- a) Las acciones tendentes a la cubrición del cauce.
- b) Las actividades extractivas.
- c) Las construcciones e instalaciones de cualquier naturaleza que no sean las consideradas admisibles en el siguiente apartado.

Se admitirán exclusivamente en esta clase de Suelo las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarias. Los proyectos correspondientes deberán garantizar, en cualquier caso, la corrección de los impactos ambientales que generen.

4.12.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE RIBERAS

El ámbito de esta Zona es la de servidumbre para uso público de cinco metros de anchura y una zona de policía de 100 metros de anchura, cuyos usos y actividades permitidos están establecidos por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, restringiendo los usos autorizables a aquéllos compatibles con el espacio natural y su regeneración por encontrarse recogidos en la Propuesta Revisada de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), aportados por la Comunidad de Madrid para formar parte de la futura "Red Natura 2000", por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2/9/99. En esta área será de aplicación lo determinado por el Real Decreto 1997/95 sobre la evaluación ambiental de las repercusiones de los proyectos e instalaciones que puedan realizarse en estos suelos, aplicando un criterio de prudencia en aras a asegurar que no se produzcan deterioros en el hábitat y los taxones por los que se propone incluir en la "Red Natura 2000", mientras se produce la tramitación de la misma.

Se admitirán exclusivamente en esta clase de Suelo las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarias. Los proyectos correspondientes deberán garantizar, en cualquier caso, la corrección de los impactos ambientales que generen.

4.12.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LA VEGA DEL JARAMA

El ámbito abarca el área exterior a la de Protección de Cauces que se extiende hasta lo que pudiera ser la delimitación del futuro Parque Regional del Jarama Medio; en todo caso, con carácter preventivo hasta que la Ley sea aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid, que establecerá una regulación más específica a la que habrá de adaptarse el PGOU, se establecen las siguientes limitaciones, por las que no se autorizará:

* la tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona o aquéllas que posean valor científico o sean curiosidad natural (encinas, quejigos, enebros, etc.). Se exceptúan los ejemplares que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.

La sustitución de ejemplares deberá realizarse por plantación de especies características de cada zona.

- * la modificación del sotobosque excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona y acciones dirigidas a su conservación. En cualquier caso, el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean propios.
- * cualquier actuación que afecte a las comunidades de especies animales que habiten en la zona.
- * cualquier tipo de vertido exceptuando los que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.
- * la apertura de vías rodadas, excepto las pertenecientes al Sistema General de comunicación.
- * las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.
- * los movimientos de tierras excepto los tendentes a restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- * cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas. Únicamente se podrán permitir instalaciones relacionadas con la actividad protectora, educativa e investigadora y aquellas otras desmontables y temporales asociadas al esparcimiento y recreo.

Se admitirán exclusivamente en esta clase de Suelo las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarias. Los proyectos correspondientes deberán garantizar, en cualquier caso, la corrección de los impactos ambientales que generen.

4.12.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PARQUE CUENCA ALTA DEL MANZANARES

El ámbito abarca las tres Zonas del Término Municipal (Coto Pesadilla, Dehesa Boyal y Valdelamasa) incluidas en el ámbito amparado por la ley 1/85 del Parque de la Cuenca Alta del Manzanares. Su régimen queda regulado por la propia ley en función de la calificación que en ella se les otorgue.

A1) COTO PESADILLA: Ecosistema íntegro de encinar intenso con chaparros, conceptuado como RESERVA NATURAL INTEGRAL. Se regula mediante los art. 14 y 15 de la Ley 1/85.

A2) DEHESA BOYAL: Área de encinar denso con matorral, afectado por su uso cotidiano como parque suburbano de San Sebastián de los Reyes, conceptuado como RESERVA NATURAL EDUCATIVA. Se regula mediante los art. 14 y 16 de la Ley 1/85.

B2) VALDELAMASA: secanos adhesados con encinar de gran porte conceptuado

como PARQUE COMARCAL AGROPECUARIO REPRODUCTOR. Se regula mediante los arts. 17 y 19 de la Ley 1/85.

4.12.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE MONTES PRESERVADOS

El ámbito de esta Zona comprende los terrenos afectos a este régimen especial conforme a lo dispuesto en la Ley 16/95, de 4 de Mayo, "Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid".

El uso principal o característico de esta clase de Suelo es el forestal y de conservación de la naturaleza de acuerdo a lo especificado en la referida Ley 16/95.

Son usos o actividades compatibles los recogidos en el artículo 76 de la citada Ley y, en particular y en las condiciones fijadas en ese artículo, los siguientes:

- a) El ganadero extensivo, siempre que no implique construcciones o edificaciones permanentes.
- b) Los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos siempre que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.
- c) Las construcciones o instalaciones relacionadas con el uso forestal de las incluidas en el apartado a) del artículo 53 de la Ley 9/95, de "Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo" (Comunidad de Madrid).

Se admitirán también en esta clase de Suelo, siempre de acuerdo a la normativa particular fijada para ellas en estas Normas, las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras y servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarios y no supongan una merma importante de la superficie arbolada. Los proyectos concretos que los desarrollen deberán garantizar las acciones de revegetación compensatoria que resultaran oportunas, así como la corrección del resto de los impactos ambientales que generen.

El resto de usos y actividades no contempladas en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles o prohibidos.

4.12.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL PAISAJÍSTICA

El ámbito de esta Zona comprende los espacios arbolados del monte Mangranillo, los cuales se encuentran grafiados en el Plano de Clasificación y que, en orden a sus valores ambientales, deben ser objeto de protección.

El objetivo de protección de esta clase de Suelo es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, siendo su uso característico o principal el forestal y de conservación de la naturaleza.

Son usos o actividades compatibles los siguientes:

- a) El ganadero extensivo, siempre que no implique construcciones o edificaciones permanentes.

- b) Los aprovechamientos cinegéticos, siempre que no impliquen construcciones o edificios permanentes.
- c) Las construcciones o instalaciones relacionadas con el uso forestal de las incluidas en el apartado a) del artículo 53 de la Ley 9/95.

Se admitirán también en esta clase de Suelo, siempre de acuerdo a la normativa particular fijada para ellas en estas Normas, las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras y servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarios y no supongan una merma importante de la superficie arbolada. Los proyectos concretos que los desarrollen deberán garantizar las acciones de revegetación compensatoria que resultaran oportunas, así como la corrección del resto de los impactos ambientales que generen.

El resto de usos y actividades no contempladas en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles o prohibidos.

4.12.7 SUELO NO URBANIZABLE NO ADECUADO ADSCRITO AL MINISTERIO DE DEFENSA

El ámbito de esta Zona comprende los terrenos adscritos al Ministerio de Defensa para la ejecución de maniobras militares.

Son usos o actividades de esta clase de Suelo en que regula la normativa sectorial del Ministerio de Defensa.

En ningún caso podrá autorizarse algún tipo de edificación permanente.

4.12.8 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

El ámbito de esta Zona comprende los terrenos de dominio público pertenecientes al Sistema de Vías Pecuarias que discurren por el Término Municipal, los cuales se encuentran grafiados en todos los planos del Documento.

El uso principal o característico de las Vías Pecuarias es el tránsito ganadero conforme a lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

En esta clase de Suelo sólo se permiten como usos complementarios y compatibles los especificados en el Título II “Del Uso y Aprovechamiento de las Vías Pecuarias”, de la Ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido, aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de clasificación y ordenación del suelo y los planos derivados de éstos.

Respecto a las interferencias entre vías pecuarias con viarios rodados y sectores a urbanizar se estará a lo siguiente:

- Las que deban coincidir con rotondas deberán bordear las mismas, para instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- En los cruces con carreteras, se debe mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (proyectando la construcción de pasos a distinto nivel), que en ningún caso deberán coincidir superficialmente con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98 de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98 no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede el Consejero de Medio Ambiente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Para la modificaciones de trazado consecuencia de nuevas ordenaciones territoriales se estará a lo recogido en el artículo 26 de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La modificación de trazados originadas por cualquier motivo no serán efectivas hasta que las apruebe la Consejería de Medio Ambiente.

El resto de usos y actividades no contemplados en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles, prohibiéndose específicamente la pavimentación o asfaltado parcial o total de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tráfico motorizado excepto los previstos en este PGOU. El plano Elementos de la Estructura Orgánica contiene las propuestas de nuevos trazados de las Vías Pecuarias que serán afectadas por las infraestructuras territoriales o los crecimientos urbanísticos, de forma que su modificación o desafectación pueda realizarse por los procedimientos reglados.

4.12.9 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar son las destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

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.

Dada la inmediatez del casco urbano no se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares.

Las construcciones deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo, o en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquélla.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún 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.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse, por parte del propietario, a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación; de igual modo, deberá inscribir la finca resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aún no siendo fincas colindantes, forman en conjunto una unidad orgánica de

explotación; todo ello de conformidad con los arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario. La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito, la autorización no producirá efecto alguno.

4.12.10 SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

4.12.10.1 **CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA d) DEL ARTÍCULO 53 DE LA LEY 9/95.**

Incluye las bandas de 100 metros de anchura llamadas a constituir en el futuro la malla viaria principal de la Comunidad de Madrid; recoge también la banda de 50 m de terrenos para la ejecución de sistemas ferroviarios de cercanías.

En tanto se desarrollan los planes o proyectos, esta reserva constituye un ámbito de protección preventiva sobre el que se permiten los usos del Suelo existentes y están excluidas o prohibidas todo tipo de construcciones e instalaciones, salvo las relacionadas con las infraestructuras o servicios públicos que sean indispensables.

Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales.

4.12.10.2 **CONDICIONES DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE TENGAN POR OBJETO LOS USOS DE LA LETRA e) DEL ARTICULO 53 DE LA LEY 9/95.**

Las instalaciones de Estación de Servicio y otros usos complementarios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Usos complementarios: taller, restauración, hospedaje, reunión, comercio, deporte, recreo, ocio.
- b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

