

1 5 5 8 3 9 1 3 1 1 7

TITULO II. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.



CAP. 8. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 8.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

8.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales que refleja el documento de Análisis y Diagnóstico tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

2. Su delimitación viene representada en el plano 1, Clasificación del suelo.

8.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable

1. El Suelo No Urbanizable se divide en tres categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, que son:

- Suelo No Urbanizable común S.N.U.C.
- Suelo No Urbanizable protegido S.N.U.P., con dos Áreas diferenciadas:



- . Matorral acidófilo mesomediterráneo con predominio de arbolado.
- . Dehesas y pastos mejorados.
- Suelo No Urbanizable Especialmente protegido, S.N.U.E.P. con tres áreas diferenciadas:
 - . Areas de repoblación forestal (coníferas).
 - . Comunidad de encinares carpetanos.
 - . Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano nº 1 de clasificación del suelo.

8.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

- Estos tipos de protección 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 y declaración de BIC, medio ambiente, navegación aérea, etc.
- Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 9.3.
- En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición de el artículo 9.3.

8.1.4. Superposición de protecciones.

- A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.1.5. Actuaciones Especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se



operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

8.1.6. Infraestructuras territoriales.

1. En el plano nº 1 de clasificación del suelo se definen las infraestructuras básicas del territorio que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

3. Cuando la obra se promueva por un Organismo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el Artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid.

Art. 8.2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

8.2.1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

8.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas 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 respectivamente.



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

8.2.3. 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 tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

8.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A. Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial 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.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

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

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística así como de las especificaciones de



las presentes Normas Subsidiarias, 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 ellas 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 estas Normas.

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.



no ser este plano el del Catastro de Rústica 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.

C. Con carácter particular:

1.- Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- 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.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8.6.

4.- 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 ombalse 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 Agricultura y Ganadería o la de Política Territorial, 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 aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento resolverá



rá 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 la determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Art. 8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

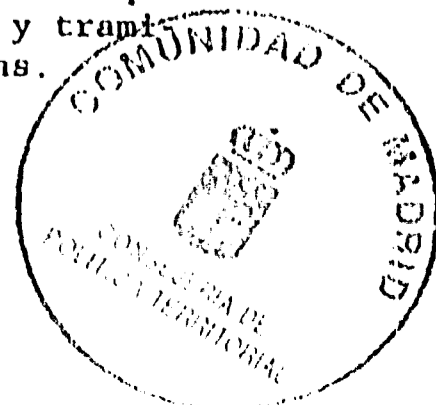
- Para el desarrollo de las provisiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable. Asimismo se podrán redactar planos.

- 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.

8.3.2. Determinaciones.

Dichos Plan Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.



Art. 8.4. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

8.4.1. Oportunidad.

- En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá 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 el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

8.4.2. Fines.

- Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:
- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.4.3. Método.

- El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:



1.- IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.- ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.- VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.- MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial.

8.4.4. Resolución.

- A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.



Art. 8.5. PARCELACIONES RUSTICAS.

8.5.1. 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.

8.5.2. Carácter rústico.

- En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En cualquier caso no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropocuaría viable, en función de las características del terreno.
- En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 8.6.
- Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del Artículo 14 de la citada Ley 4/1.984, será nula de pleno derecho.

8.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.

- Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.
- Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones es-



1 5 5 9 3 0 1 3 1 0 8

tablecidas en el art 6.3 sobre características generales del viario.

8.5.4 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

- Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

- Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentren.

. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

. Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trata.

. Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalación de su localización y características, publicidad



1 5 5 3 2 1 3 1 2 9

Impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

8.5.6. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

- Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de la Ley 4/1.984.

- 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 Política Territorial 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.

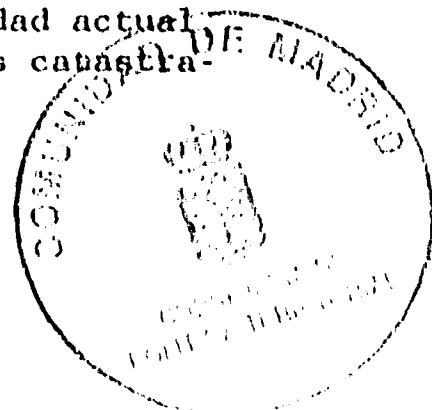
8.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

- La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1.- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, 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 provistos, 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 Política Territorial, o la de Agricultura y Ganadería 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 16/84 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.



1 5 7 3 1 9 1 3 1 3 1

8.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/1.984 o de las determinaciones de esta Normativa.

8.5.8. 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.

8.5.9. 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 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.

8.5.10 Expropiaciones.

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

Art. 8.6. NUCLEO DE POBLACIÓN

8.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las Areas urbanas consolidadas



8.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

1.- Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 221 de la Ley del Suelo.

2.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1ª Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2ª Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art 8.5.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3ª Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

4ª Por la sucesiva alineación de tres o mas edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5ª Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.



Art. 8.7. REGIMEN DE USOS

8.7.1. Son los usos principales o características del Suelo No Urbanizable:

- Los agropecuarios.
- Las actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

8.7.2. Son usos compatibles:

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que, por su carácter peligrosos no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

8.7.3. Son usos prohibidos todos los demás.

8.7.4. Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Art. 8.8. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS

8.1.1. El uso agropecuario comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agropecuaria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpia y entresaca de masas forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:



. Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

. Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.

. Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

Las regulaciones de estas actividades y explotaciones se sujetarán a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad Autónoma de Madrid.

8.8.2. Las actividades extractivas comprenden:

- Las canteras.

- La extracción de arenas o áridos.

- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

- La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad Autónoma de Madrid y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

- El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

. Ambito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

. Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

. Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del



terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

- Se considera como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

- Se definen los siguientes tipos:

. De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras o instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

. De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

- Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto con las siguientes condiciones:

. El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc).

. El Proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad nota. Nunca tendrán una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

. La documentación contendrá:

Justificación de la necesidad del emplazamiento.
Estudio de impacto sobre el medio físico.
Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
Sistema de depuración y vertidos.



Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.

Programación y fases.

Gestión del proyecto.

8.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

- Son aquellas que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

- Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

8.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

- Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

. Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

. Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro y áreas de servicio en la autovía.

. Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

. Sistemas de comunicación de carácter general.

- Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el reestablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

- Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.



- Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

8.8.6. Industrias peligrosas.

- Son aquellas que desarrollan una actividad fábril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 km. de cualquier núcleo de población.

- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

8.8.7. Vivienda unifamiliar:

- Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

. Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.

. Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

. Vivienda ligada a los usos de ocio ligado al medio natural que contengan edificaciones.

- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

Art. 8.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

8.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1.- Casetas para almacenamiento de aperos.

. Su superficie no superará los 5 m² por agricultor, con un máximo de 30 m².

. Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.

. Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.

. Carecerán de cimentación.

. Se construirán en piedra y se cubrirán con teja curva.



2.- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- . Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.
- . Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.
- . Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

3.- Establos, granjas:

- . Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.
- . Se separarán un mínimo de 15 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
- . Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

8.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

- . La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.
- . Su altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.
- . El entorno se tratará con arbolado autóctono.
- . En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

8.9.3. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

1- En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 8.8.3 no se permitirá edificación alguna.

- En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

- . No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Has.
- . La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².
- . La separación a linderos 15 m.
- . La altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.
- . Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados.



. La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

8.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

8.9.5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas:

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.
- La altura máxima será de 4,50 m.

8.9.6. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas:

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

8.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.

1. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

- Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación 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 del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial 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.



2. Construcciones existentes. 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 Organismo 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.

- Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos

3. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

- Cinco metros 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.

4. Condiciones estéticas.

- Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el Art. 73 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales



1 5 9 7 9 1 5 4 1

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.

Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillo visto en muros, placas de fibrocemento o chapa en cubiertas y el color blanco en fachadas.

Se recomienda el uso de la piedra o el enfoscado en colores arena, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

Los cerramientos de parcela serán en todo caso de madera.

- 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 su ubicación y las especies a plantar. Salvo que 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 Organos 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 de señalación de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.



CAP. 9. REGULACION POR CATEGORIAS

Art. 9.1. SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

9.1.1. Definición.

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y Areas de matorral ralo, eriales, etc. Son, en general, zonas residuales que antiguamente se explotaban para uso ganadero, pero que su proximidad al núcleo urbano y a la carretera N-I ha motivado su abandono y su transformación en eriales ante las expectativas de cambio de uso que estas circunstancias generan.

9.1.2. Condiciones de uso.

1.- Usos permitidos.

Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2.- Usos prohibidos.

Todos los demás, y en particular:

. Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.

. Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

9.1.3. Condiciones de la edificación.

1.- Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 8.9 para el Suelo No Urbanizable.



2.- Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas-establos, gallineros, etc, deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, éstas tendrán similares características a las permitidas en la zona de Parque Agropecuario, y se enclavarán en las cotas más bajas.

Art. 9.2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

9.2.1. Definición.

- Como Suelo No Urbanizable Protegido se han delimitado dos unidades más o menos completas definidas en el documento de Análisis y Diagnóstico de estas Normas como "Matorral acidófilo mesomediterráneo con predominio de arbolado" y "Zonas de ganadería extensiva (dehesas y prados mejorados)". Los criterios imperantes radican en el elevado valor ecológico de la primera unidad y en el valor económico de la segunda.

9.2.2. Áreas consideradas.

MATORRAL ACIDÓFILO MESOMEDITERRÁNEO CON PREDOMINIO DE ARBOLADO.

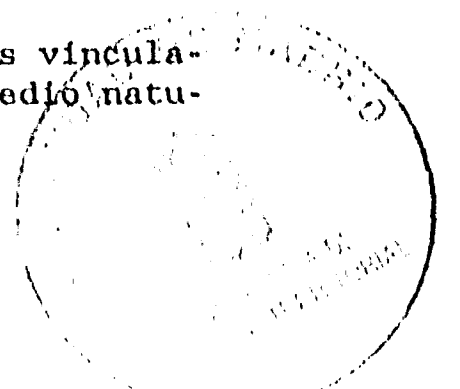
A) Ambito.

- Esta unidad se extiende por el sector sur del término municipal, ocupando las laderas septentrionales de los cerros del Protachuelo y los Picazos.

- Sin contener el grado de espesura de un bosque de encinas en su estado más desarrollado, el predominio de los ejemplares arbóreos, la variabilidad de los matorrales asociados y la destacable fauna asociada a este habitat hacen del mismo un ecosistema digno de ser protegido de las posibles degradaciones y alteraciones que surgirán ante una presión antrópica excesiva. Por esta razones, en esta unidad imperan las siguientes determinaciones:

B) Usos permitidos:

- Se permiten exclusivamente aquellos usos vinculados al mantenimiento y conservación del medio natu-



ral. Así se permitirán los usos principales establecidos en el artículo 8.8. que no atenten contra este criterio.

- Con carácter de excepción se permiten las construcciones o instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública, siempre que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común y cuando no afecten negativamente al equilibrio del ecosistema de los terrenos circundantes.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles.
- Las explotaciones para la extracción de áridos.
- Los movimientos de tierras salvo los necesarios para la conservación general del área.
- Los vertidos de cualquier índole.
- No se permitirán parcelaciones salvo en caso de instalaciones de utilidad pública.

4. Parcelación.

La unidad mínima de explotación será de 3 Has, salvo en instalaciones de utilidad pública o interés social.

DEHESAS Y PASTOS MEJORADOS.

A) Ambito.

- Se extiende esta unidad por las dehesas de encinas y robles situadas al oeste del término municipal, en las unidades ganaderas situadas al este del núcleo urbano -colindantes con el área de repoblación forestal y la carretera que se dirige a Gandullas- y las áreas de pastos mejorados situados al sur del núcleo de población.
- Se pretende la protección de estas áreas por estar específicamente destinadas a la explotación ganadera que ha constituido desde siempre parte de la base económica del municipio.



B) Usos permitidos.

- Se permiten las explotaciones pecuarias extensivas dependientes y derivadas del aprovechamiento del terreno y, excepcionalmente, las explotaciones intensivas cuando no supongan perjuicio para el resto de la explotación y se garantice convenientemente la eliminación de residuos sólidos y líquidos.

- Sólo se admitirán las edificaciones propias de las explotaciones ganaderas: establos, etc y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan de instalarse necesariamente en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento pecuario de los terrenos circundantes.

C) Usos prohibidos.

- Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso ganadero por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

- Cualquier construcción que no esté directamente vinculada al uso ganadero.

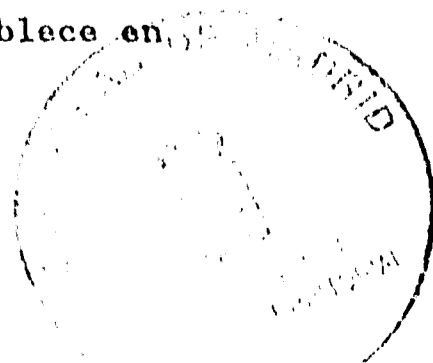
- Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación ganadera de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Agencia de Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizados.

- Se prohíben desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la potencialidad ganadera de las tierras.

- Se prohíben específicamente la extracción de áridos aunque propusieran actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

D) Parcelaciones.

- La unidad mínima de explotación se establece en



3 hectáreas, considerándose tal unidad como parcela mínima construible.

E) Condiciones de edificación.

- Se puede realizar las instalaciones agropecuarias necesarias para la explotación, y excepcionalmente la vivienda de guardería asociada cuando sea necesaria para la explotación.

- El aprovechamiento rústico máximo será de 0,05 m²/m².

Art. 9.3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

9.3.1. Definición.

- El criterio imperante en la delimitación del S.N.U.E.P. radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen modelos valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sea por la extensión de sus bosques, por la fragilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas; embalses y cauces. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística -lomas y cerros profusamente arbolados que orlan los embalses de Puentes Viejas y Río Sequillo.

- Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes Unidades Ambientales:

- . Area de Repoblación forestal (Coníferas).
- . Comunidad de Encinares Carpetanos.
- . Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses.

- Hay que tener en cuenta que en esta categoría de suelos se solapan en algunas zonas próximas a los embalses las categorías de "unidades forestales" con la de "márgenes de protección de zonas húmedas", en cuyo caso se aplicarán las Normas y usos más restrictivos que les corresponda.



9.3.2. Áreas consideradas.

AREA DE REPOBLACIÓN FORESTAL. (CONÍFERAS).

A) Ambito.

- Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca y que se extiende al este del núcleo urbano hasta el límite oriental del término municipal, ocupando las laderas de los cerros que jalonan el Embalse de Puentes Viejas y el Río Lozoya.

- El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico que integra en sí mismo.

B) Usos permitidos.

- Aquellos exclusivamente vinculados a la explotación forestal basada en la entresaco al mantenimiento y conservación del medio natural.

- Todos los de ocio ligado al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir, instalaciones o edificaciones significativas.

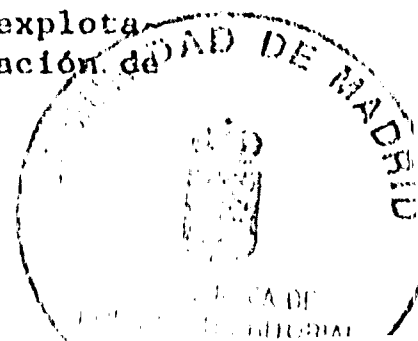
C) Usos prohibidos.

- Todos los demás, y en especial:

. La tala de árboles indiscriminada y sin fundamento económico, entendiéndose que en este caso habían de atenderse a las condiciones que para ello establece la Agencia de Medio Ambiente, considerándose un acto sujeto a licencia según el artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En todo caso las áreas deforestadas por esta causa habrán de someterse a la consiguiente repoblación con especies autorizadas por la Agencia de Medio Ambiente y cubriendo una superficie igual a la deforestada.

. La apertura de caminos que sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de



los bordes de la explotación o trazados corta fuegos.

. Cualquier edificación o instalación que no esté relacionada con el mantenimiento del bosque, permitiéndose sólo excepcionalmente instalaciones relacionadas con la actividad económica forestal, estando en todo caso adscrita a una superficie de 30 o más Has.

. Los vertidos de cualquier índole.

. La instalación de carteles publicitarios.

. La acampada o el encendido de fogatas y hogueras.

. Se prohíben expresamente las instalaciones para la extracción de áridos.

COMUNIDAD DE ENCINARES CARPETANOS.

A) Ambito.

- Se protege especialmente la totalidad del ambito que esta unidad abarca y que se extiende al noreste del núcleo de población y un pequeño enclave al oeste del término municipal -ladera meridional y septentrional del Embalse del Río Sequillo.

- El fin de su protección radica en una casuística similar al Area de Repoblación Forestal, además de considerarse como una reliquia del bosque climático de la zona.

B) Usos permitidos.

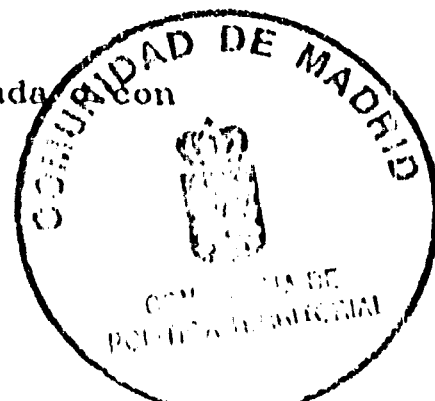
- Exclusivamente los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

- Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir, sin instalaciones o edificaciones significativas.

C) Usos prohibidos.

- Todos los demás, y en especial:

. La tala de árboles, ya sea indiscriminada con propósitos de explotación económica.



. La apertura de caminos que no sean los imprescindibles para el mantenimiento y conservación del bosque (cintas cortafuegos).

. Los movimientos de tierra salvo los necesarios para la conservación general del área.

. Cualquier edificación o instalación que no esté vinculada al mantenimiento del medio natural.

. Los vertidos de cualquier índole.

. La instalación de carteles publicitarios.

. La acampada o el encendido de fogatas y hogueras.

. Se prohíben expresamente las explotaciones para la extracción de áridos.

MARGENES DE PROTECCION DE ZONAS HUMEDAS -CAUCES Y EMBALSES-.

A) Ambito.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

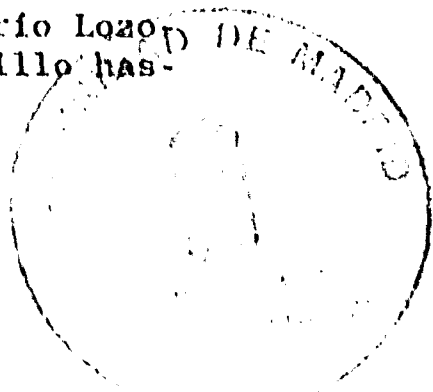
- La totalidad de los bordes del arroyo de las Cárcavas en lo que afecta al término municipal en una franja de 25 metros a cada lado del Arroyo.

- Una franja de 25 metros a cada lado de los arroyos de la Aldehuela, Arroyo de la Trinidad y Arroyo de los Robles, desde su confluencia con el término municipal hasta su desembocadura en el río Lozoya.

- Una franja de 25 metros a cada lado de un pequeño arroyo situado al noroeste del núcleo de población, próximo al mismo, y que cruza la Carretera local 619 y la propia autovía.

- Una franja de 25 metros a cada lado del río Sequillo, desde su confluencia con el límite del término municipal hasta su desembocadura con el río Lozoya.

- Una franja de 50 metros a cada lado del río Lozoya desde el borde de la Presa del Río Sequillo has-



ta su confluencia con el límite Este del término municipal, que coincide con el embalse de Puentes Viejas.

- Y una franja de 50 metros a los largo de las orillas del Embalse de Río Sequillo.

Tres son los criterios de protección máxima de este ámbito: la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a zonas húmedas que en ellos persisten y son muy valiosos. La limitación de los impactos paisajísticos que sobre estas bellas áreas se pudieran producir. Y la conservación ambiental de los propios cauces fluviales y las aguas que en ellos fluyen.

B) Usos permitidos:

- Sólo se permiten las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad de los mismos.

- Los de ocio ligado al medio natural relacionados con el excursionismo blando y expansivo, es decir, sin instalaciones ni edificación alguna.

- Sólo se permitirán vertidos 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 y con su función ecológica.

C) Usos prohibidos:

Todos los demás y específicamente.

- La tala de árboles.

- La construcción de cualquier tipo de edificación o instalación turística o recreativa.

- Vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.



- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.
- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tápiz vegetal.
- Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa de los embalses y ríos.

AFECCIONES ESPECIALES:

- Las construcciones o instalaciones existentes con independencia de sus fientes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable e integrar en la medida de lo posible el vertido en el Sistema General de Saneamiento.
- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

BORDES DE CASCO.

Dada la reducida escala de la superficie de los bordes del casco urbano que queda afectada por esta delimitación de S.N.U.E.P. se detallan a continuación con toda minuciosidad los ámbitos incluidos en esta unidad.



- Borde este.- El límite del casco urbano va justamente por el borde de la calle periférica protegiendo el espacio comprendido entre la misma y la orilla del embalse -un amplio espacio natural de fuerte pendiente afectada por posibles aumentos del volumen de agua del embalse- que conviene mantener limpio de escombros. En la actualidad se observa un uso de esparcimiento de bañistas y no importa se siga manteniendo dicho uso.

- Borde oeste.- Se restringe el crecimiento del núcleo urbano a los límites actuales manteniendo como Suelo Especialmente Protegido el espacio comprendido entre el mismo borde del núcleo y la orilla del embalse- una amplia zona con fuerte pendiente y desarrollo de vegetación que interesa mantener en su estado natural previa limpieza de escombros.

- Se propone una barandilla -mirador en el borde del núcleo hasta su confluencia, o casi, con la vía de circunvalación-

- en el sector más occidental se permite el crecimiento del casco urbano hasta su confluencia con la autovía siempre que se mantenga una franja de zona verde paralela a la misma que sirva de aislante natural entre ella y la zona urbanizada.

- Borde Norte.- En lo que afecta a los bordes del embalse se protege especialmente la franja comprendida entre los límites actualmente edificados y la orilla del agua por las mismas razones esgrimidas anteriormente.

- En la almendra norte del núcleo se permite la ampliación del Suelo Urbano en el área ambiental clasificada en el Plano de Diagnóstico como "Mosaico de Cultivos y Pastos" hasta el borde de la circunvalación, manteniendo de igual manera una franja de espacio verde que aisle a la zona urbanizada de la autovía.

Art. 9.4. ACTUACIONES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

ACTUACIONES.

- Recuperación de las márgenes de la variante recientemente construida.



- Recuperación y regeneración de los bordes del núcleo en torno al río Lozoya.

- Las Areas colindantes con el núcleo urbano que constituyen los bordes del río Lozoya y necesitan de un Plan de Regeneración Ecológica: limpieza de vertidos y escombos y repoblación con especies vegetales arbustivas y arbóreas que sintonicen con el paisaje vegetal percibido.

- Recuperación y saneamiento del vertedero: El actual estado de insalubridad del vertedero municipal y los terrenos circundantes obliga a la necesidad de establecer un plan de inmediato saneamiento del mismo así como el establecimiento de un plan de tratamiento de los vertidos que permita su mantenimiento de la forma más higiénica posible.

- Area Recreativa del Embalse del Río Sequillo: Se reconoce la instalación en ejecución por el Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente. La superficie máxima a ocupar será de 15 Has, y estará delimitada por el Camino de El Cuadón a Buitrago y el embalse.

- Cañadas:

Se atenderá a lo legislado en materia de vías pecuarias por la Administración competente. Las Cañadas próximas o colindantes con los suelos urbanos y aptos para urbanizar se deberán tratar como suelos de borde, aptos para el paseo y el esparcimiento.

Se solicitará el deslinde oficial de todas ellas.

