
CAPÍTULO 11.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Artículo 11.1. Ámbito de aplicación y categorías

11.1.1. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden natural, ecológico, paisajístico, forestal, agrario, cultural etc., o porque el propio Plan General considera que deben ser excluidos del desarrollo urbano, deben ser objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de clasificación del suelo del término municipal.

11.1.2. Categorías y definición

Dentro del suelo no urbanizable de protección se distinguen en este Plan General las siguientes categorías:

- SNUP-F: Protección forestal formada por las masas arboladas más importantes del municipio, tanto de especies autóctonas como de repoblación, y en especial por los montes preservados o consorciados. Se sitúa fundamentalmente sobre una franja a lo largo de la carretera hacia Villarejo de Salvanes, y en algunas manchas más aisladas fundamentalmente al norte y oeste.
- SNUP-VP: Relacionado con la protección de las vías pecuarias que transcurren por el término municipal.
- SNUP-INF: Relacionada con las infraestructuras. Se asocian por tanto a la protección lineal a ambos lados de las redes de comunicaciones (carreteras, caminos) y redes de infraestructuras (canal de Estremera, líneas de transporte de energía etc.).
- SNUP-CR: Relacionado con la protección lineal de cauces y riberas a ambos lados de los arroyos.
- SNUP-A: La formada por toda la vega del río Tajo donde se concentran los cultivos de regadío, apoyados en los cauces de los arroyos y acompañado de especies vegetales de ribera, huertas y sotos.
- SNUP-N: Constituido de forma preferente por los lugares incluidos como espacios naturales protegidos. En un segundo escalón estarían otros terrenos que, sin tener unos valores individuales especiales, constituyen en su conjunto un hábitat característico formado por cultivos de secano.

- SNUP-PT: Protección paisajístico-topográfica que comprende aquellos espacios naturales portadores y emisores de valores estéticos con gran importancia ambiental. Ocupa el territorio de elevada fragilidad respecto a esta característica y se sitúa ocupando las áreas del término municipal de acusadas pendientes en las que la estructura topográfica proporciona un elemento diferenciador del paisaje.
- SNUP-VC: Zonas de valor cultural e histórico, constituidas por los bienes del patrimonio arqueológico y paleontológico, y clasificados en Áreas de Protección Arqueológica (tipos A, B y C). Dado su número, extensión y dispersión quedan marcadas en el plano sobre otras protecciones. Estas zonas se rigen por las normas de actuación e intervención señaladas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.2. Régimen general del Suelo No Urbanizable de Protección

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

El suelo no urbanizable de protección deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos. El suelo no urbanizable de protección carece de aprovechamiento urbanístico.

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

11.2.2. Actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable de protección.

Los usos propios del suelo no urbanizable de protección son, con carácter general, aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. Son usos prohibidos con carácter general en el suelo no urbanizable de protección el resto de usos por ser incompatibles con los propios de este suelo, y con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos particulares de protección.

Excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación urbanística previa, previsto en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse las actuaciones enumeradas en el artículo 29 de la citada Ley, que además estén de acuerdo con la legislación sectorial que les corresponda y con las condiciones particulares impuestas en los artículos siguientes de este capítulo para cada categoría.

Para una mayor concreción se reproduce a continuación el referido artículo 29 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

“... 2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación

sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la presente ley.

3. Previa comprobación de la calificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes.. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Así, mismo los Ayuntamientos podrán autorizar instalaciones de carácter deportivo en suelos rurales destinados a usos agrícolas.”

A los efectos del anterior apartado d del artículo 29 y, conforme al artículo 9 de la Ley 8/2012, de Medidas Fiscales y Administrativas, el concepto de desarrollo rural sostenible queda ampliado a los, “usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas a esos exclusivos fines, que se ubiquen en suelo no urbanizable con cualquier protección y suelo urbanizable no sectorizado.”

11.2.3. Tramitación de los expedientes de calificación urbanística.

El procedimiento será el determinado en el artículo 148 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. La documentación que debe contener la solicitud será el especificado en el artículo 10.13 de estas Normas Urbanísticas.

11.2.4. Carácter de las limitaciones

Las edificaciones e instalaciones permitidas, lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del suelo no urbanizable de protección o de los asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable de protección imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se deduzcan 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 que les sea propio por su explotación.

11.2.5. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal. En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

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

11.2.6. 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, montes, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, líneas eléctricas, infraestructuras de abastecimiento etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente por la citada legislación específica, tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y

no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, o servir de autorización urbanística, ni subsanar la situación jurídica derivada de la ausencia de una, otra o ambas.

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

Artículo 11.3. Desarrollo de actuaciones mediante instrumentos de planeamiento

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

Los principales objetivos de los 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 infraestructuras cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Artículo 11.4. Normas particulares para las construcciones e instalaciones

Con carácter general se desarrollan a continuación unas normas particulares para las construcciones e instalaciones, en tanto no entren en contradicción con la normativa específica para cada categoría que se determina en el artículo siguiente.

11.4.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas

Como ya se ha indicado, el suelo urbanizable no sectorizado carece de aprovechamiento urbanístico. Como igualmente se ha indicado, además de las actuaciones desarrolladas a través de Planes Especiales, serán permitidas con carácter general las edificaciones e instalaciones que se regulan en el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid en la forma y procedimiento establecidos en la misma Ley.

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

11.4.2. Condiciones comunes de la edificación

A efectos de este Plan General y además de lo determinado por la normativa y legislación vigente, las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones.

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

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación, chimeneas, o elementos propios del sistema de la actividad que se desarrolle no superará los 8,00 m, medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio. La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 6,00 m.

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

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

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

Con carácter general se establece un retranqueo de 6,00 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas

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

En los márgenes o proximidad de cauces, lagunas, embalses, vías pecuarias, caminos etc., las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial de aplicación.

Ocupación de parcela.- Se establece como índice máximo de ocupación de la parcela por las construcciones, el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante de la limitación anterior del 10%, con carácter general se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre

propias o anejas al uso principal (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

La superación de estos porcentajes por estrictas necesidades del funcionamiento de la edificación, instalación o actividad deberá ser justificada técnicamente, y su oportunidad será, en cualquier caso, valorada y autorizada expresamente por la Corporación Municipal.

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

Condiciones estéticas generales Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. Queda prohibido como acabado de cubierta el fibrocemento y el aluminio en su color. En el resto de la edificación se procurará que los materiales empleados se correspondan con la arquitectura tradicional.

Cerramientos de fincas.- En la solicitud de licencia de cerramiento se justificará la necesidad de su ejecución. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,00 m de altura. Se admitirán vallados hasta 2,10 m de altura con elementos verticales de madera y enrejado, quedando prohibidos los cerramientos de chapa.

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

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. Los cercados de parcela habrán de permitir el paso libre de la fauna de menor tamaño, por lo que en su borde inferior contarán con pasos de al menos 800 cm² cada 30 m.

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 en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar

normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras cuando la normativa específica que afecta a estas vías de comunicaciones lo permita y en las condiciones que determine. Mientras no contravenga las citadas condiciones, deberán separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

11.4.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

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

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

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el capítulo 7, además del resto de legislación o normativa sectorial que, en su caso, le fuera de aplicación.

Artículo 11.5. Parcelaciones

11.5.1. 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 cuál 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.

11.5.2. Carácter rústico

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

Las fincas resultantes de la parcelación deberán cumplir las dimensiones y características mínimas que fijen la legislación agraria, forestal etc. A estos efectos, se tendrá en cuenta el Decreto 65/1989, de 9 de Mayo, sobre Unidades Mínimas de Cultivo y la Orden 701/1992 que lo desarrolla.

11.5.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, previo informe de la Consejería competente en materia de agricultura que, en caso de ser desfavorable, será vinculante.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única presentada ante el Ayuntamiento, quien remitirá el expediente a la Consejería competente.

11.5.4. Documentación de la solicitud de autorización de parcelación rústica

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

- a) Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación sectorial vigente como de las determinaciones específicas del presente Plan General, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse

de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

- b) Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.
- c) 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.
- d) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío podrá solicitarse justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería competente en materia de agricultura de la Comunidad de Madrid.
- e) Certificado del Registro de la Propiedad del dominio de cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

11.5.5. Edificaciones existentes

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

11.5.6. Licencia y autorizaciones anteriores

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

11.5.7. Protección de dominio público

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

Artículo 11.6 Estudios ambientales

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrán solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, los estudios ambientales justificativos de la 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 la legislación ambiental vigente y los estudios ambientales requeridos por la misma.

Artículo 11.7. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable de protección

11.7.1. Tipos y ámbito

El ámbito que abarca cada categoría de suelo no urbanizable de protección es el definido en el plano de clasificación del suelo, al que hay que añadir las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua y carreteras según la legislación sectorial vigente.

11.7.2. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, les serán de aplicación las condiciones de ambas y en caso de similitud en alguna condición, la más restrictiva de cada una de ellos.

Artículo 11.8. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

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

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

- e) En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior, se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por la Consejería o Administración competente en la materia,
- f) Se prestará atención a la línea de ayudas para el fomento de la forestación en tierras y explotaciones agrícolas.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, Decreto 58/2009, de 4 de junio Plan de protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, sin perjuicio del resto de legislación sectorial vigente de aplicación y de lo indicado en el artículo 1.7 de estas Normas Urbanísticas sobre revisión, modificación o sustitución de la misma.

Artículo 11.9. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces y Riberas.

Se refiere esta protección a los terrenos que, aunque no es posible delimitarlos convenientemente en los planos de clasificación del suelo a escala, debido a su pequeño tamaño (en general arroyos de escaso caudal de agua) y quedan superpuestos a delimitaciones de suelo no urbanizable de protección de otras categorías, tienen sus condiciones particulares.

Han de tener en cuenta las condiciones establecidas por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas, la Modificación por la disposición Final 1ª de la ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la anterior Ley y el RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones RD 606/2003, de 23 de mayo, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, Ley 10/2001, de 5 de julio Plan Hidrológico Nacional, sin perjuicio del resto de legislación sectorial vigente de aplicación y de lo indicado en el artículo 1.7 de estas Normas Urbanísticas sobre revisión, modificación o sustitución de la misma.

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

Este espacio corresponde a los cauces y sus márgenes. Las márgenes están sujetas a dos zonas en toda su longitud:

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

Los cauces y terrenos dentro de estas líneas de protección quedan sujetos, según las mismas a las siguientes condiciones:

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

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

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

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

- c) Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el punto b)
- d) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas, o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- e) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse en soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- f) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

- g) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por banda de 100 m de anchura medida horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente según establece la vigente Ley de Aguas.

Particularmente para posibles nuevas actuaciones urbanizadoras y desarrollos posteriores, y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía, es necesario, como se ha dicho, obtener previamente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello, y conforme a las determinaciones de esta última, se deberá aportar previamente al Organismo estudio técnico hidrológico y de cálculos hidráulicos, que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces afectados, así como analizar las avenidas extraordinarias previsibles para periodos de 500 años al fin de determinar si la zona es inundable. Los proyectos que se elaboren al efecto deberán contar con la documentación técnica referida y con el análisis de los puntos de vertido de aguas pluviales y la justificación, en su caso, de la capacidad de la red portante.

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

- h) Las edificaciones o instalaciones que, a través de las condiciones determinadas por el Plan General, la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y la Ley 1/2001, de Aguas, puedan asentarse en esta categoría tendrán como máximo una planta, sin perjuicio de que su altura en metros pudiera ajustarse a las necesidades específicas de la actividad de que se trate.
- i) Toda actuación que se realiza en la zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.

Artículo 11.10. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística y Topográfica

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

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

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

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

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

- b) Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
- c) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- d) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- e) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de suelos.
- f) Las edificaciones o instalaciones que, a través de las cauces y condiciones determinadas por el Plan General y la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, puedan asentarse en esta categoría tendrán como máximo una planta. La altura máxima podrá ajustarse a las necesidades específicas de la actividad de que se trate, cumpliendo en todo caso lo determinado en el punto a) de este apartado.

Con carácter particular, para los usos y actividades de la parcela catastral y el conjunto de la instalación tradicional de Las Salinas de Carcaballana, comprendiendo y estando de acuerdo con las admitidas a través de calificación urbanística según en el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo, y artículo 9 de la Ley 8/2012 de la Comunidad de Madrid, se podrá tener en cuenta la particularidad de sus características y usos tradicionales según su ficha del inventariado de instalaciones en suelo no urbanizable de protección.

Artículo 11.11. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

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

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Las actuaciones permitidas que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos, no afectarán negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

- b) Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Dirección General de Agricultura o por el acceso a las actividades e instalaciones autorizadas conforme al Plan General.
- c) Para la protección agrícola los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras, quedan condicionados a la justificación de la no afección o, en su caso, corrección de los efectos que supongan las actuaciones en cuanto a la calidad del suelo, alteración de la red de irrigación y el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- d) Queda admitida desde este Plan General la extracción de áridos, con las condiciones que se detallan a continuación:
- Deberán proponer actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos y corrección de los impactos medioambientales.
 - Estas actuaciones no podrán ser visibles desde el entorno urbano, por lo que en ningún caso podrán establecerse dentro de un radio de 2.000 m desde la línea límite del suelo urbano y urbanizable sectorizado definido en este Plan General.
 - Quedan condicionadas a la ejecución previa e indispensable de las variantes o circunvalación previstas en este Plan General.
- e) Las edificaciones o instalaciones que, a través de las cauces y condiciones determinadas por el Plan General y la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, puedan asentarse en esta categoría tendrán una planta, sin perjuicio de que su altura en metros pudiera ajustarse a las necesidades específicas de la actividad de que se trate.
- g) Se permiten con las características resultantes de su función y de su legislación reguladora, las obras e instalaciones, y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos que precisen situarse en esta categoría.

Con carácter particular, para los usos y actividades de la parcela catastral y el conjunto de la instalación tradicional de Las Salinas de Carcaballana, comprendiendo y estando de acuerdo con las admitidas a través de calificación urbanística según en el artículo 29 de la Ley 9/2001, del Suelo, y artículo 9 de la Ley 8/2012 de la Comunidad de Madrid, se podrá tener en cuenta la particularidad de sus características y usos tradicionales según su ficha del inventariado de instalaciones en suelo no urbanizable de protección.

Con carácter particular, será de aplicación prioritaria para la zona afectada el Decreto 104/2014, de 3 de septiembre, por el que se declara Zona de Especial Conservación (ZEC) el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste" y se aprueba su Plan de Gestión. Esta zona situada en las márgenes del río Tajo, queda reflejada

tanto en el citado Decreto como en el plano INF 04 Afecciones de la documentación gráfica del Plan General.

Artículo 11.12. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección Natural.

Constituido de forma preferente por los lugares incluidos como espacios naturales protegidos. En un segundo escalón estarían otros terrenos que, sin tener unos valores individuales especiales, constituyen en su conjunto un hábitat característico formado por cultivos de secano.

Según los terrenos que incluidos como se ha descrito cabe hacer una distinción:

- Para los terrenos no incluidos en el Inventario Nacional de Hábitats Naturales las condiciones y uso serán las determinadas en el artículo 11.9 para el Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.
- Para los terrenos incluidos en el Inventario Nacional de Hábitats Naturales las condiciones, usos y limitaciones serán las anteriores más las derivadas de la legislación sectorial de aplicación.

Según lo expuesto se estará a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y su modificación Ley 33/2015, de 21 de septiembre, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, todas ellas de ámbito estatal, la Ley 4/2014, de Medidas de Medidas Fiscales y Administrativas por las que se modifica la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, Ley 2/1991, de 14 de febrero, de Protección de la Fauna y Flora Silvestre de la Comunidad de Madrid y el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre, sin perjuicio del resto de legislación sectorial vigente de aplicación y de lo indicado en el artículo 1.7 de estas Normas Urbanísticas sobre revisión, modificación o sustitución de la misma.

Artículo 11.13. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Protección por sus Valores Culturales

Este suelo está formado por bienes del patrimonio arqueológico y paleontológico y del patrimonio etnográfico e industrial. Los primeros señalados en los planos se corresponden con las zonas delimitadas como áreas de protección arqueológica del Tipo A, B y C, y se les deberá añadir una banda perimetral de 100 m. En el segundo caso la delimitación abarca el bien y su entorno inmediato.

Todos los elementos del patrimonio arqueológico y paleontológico y del patrimonio etnográfico e industrial quedan incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos que forma parte de este Plan General. Dado las características de los bienes (número, superficie, diversidad, carácter puntual de alguno de ellos y dispersión), su categoría se superpone a otras, siendo de aplicación lo determinado en el punto 11.7.2 de este capítulo.

Las condiciones de actuación y normas de protección en esta categoría son las reflejadas en el artículo 7.6, del Capítulo 7 "Normas de Protección" de estas Normas Urbanísticas.

En esta clase de suelo quedan admitidos los usos de equipamiento cultural y de investigación, y los usos vigentes compatibles con la conservación de los bienes culturales.

Se evitarán cambios de uso que resultaran incompatibles con los usos culturales, de acuerdo con la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.

Quedan prohibidos los usos que supongan grandes movimientos de tierra, como las explotaciones al aire libre. Quedan prohibidos igualmente los vertidos en ellos de basuras, escombros etc.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico, sin perjuicio del resto de legislación sectorial vigente de aplicación y de lo indicado en el artículo 1.7 de estas Normas Urbanísticas sobre revisión, modificación o sustitución de la misma.

Artículo 11.14. Condiciones específicas para algunas de las infraestructuras (red supramunicipal de vías pecuarias y red supramunicipal de carreteras) del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

VÍAS PECUARIAS

En los capítulos 4 – Normas de los usos (artículo 4.12 – Uso de vías pecuarias), capítulo 6 – Normas de Urbanización (artículos 6.3.2 - Red viaria en suelo urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable de protección) y capítulo 7 – Normas de Protección (artículo 7.2.4 – Vías pecuarias) de estas Normas Urbanísticas se tratan las condiciones de actuación y protección de las vías pecuarias que son de aplicación a los terrenos de especial protección por estar afectados por vías pecuarias. A todas las prescripciones incluidas en los artículos referidos se añade la prohibición de acumular cualquier tipo de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen

En cualquier caso, con carácter general se recuerda que les serán de aplicación la Ley 8/1998, de 15 de Junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley Estatal 3/95, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, sin perjuicio del resto de legislación sectorial vigente de aplicación y de lo indicado en el artículo 1.7 de estas Normas Urbanísticas sobre revisión, modificación o sustitución de la misma.

Igualmente se recuerda que cualquier tipo de actuación deberá contar con autorización de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias, y que también se debe remitir al mismo organismo, para su informe cualquier tipo de planeamiento urbanístico que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria

CARRETERAS

Comprende esta categoría la protección de los elementos pertenecientes a la red de infraestructuras viarias. Formada por las carreteras que atraviesan el término municipal, sus condiciones de protección son las desprendidas de la legislación y reglamentación vigente en esa materia. En este sentido se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras, Decreto 29/93, de 11 de marzo, reglamento de carreteras y Orden, de 3 de abril, que desarrolla el anterior Reglamento en materia de accesos a la red de carreteras, todo ello sin perjuicio del resto de legislación sectorial vigente de aplicación y de lo indicado en el artículo 1.7 de estas Normas Urbanísticas sobre revisión, modificación o sustitución de la misma.

En este Plan General se potencia la ejecución de una vía de circunvalación alrededor del núcleo urbano que formaría parte de la red supramunicipal de infraestructuras viarias. Sobre la reserva inicialmente prevista se marca una zona de influencia alrededor de la misma, que reflejada gráficamente en el plano O.5, en la que cualquier actuación queda condicionada al previo informe de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.