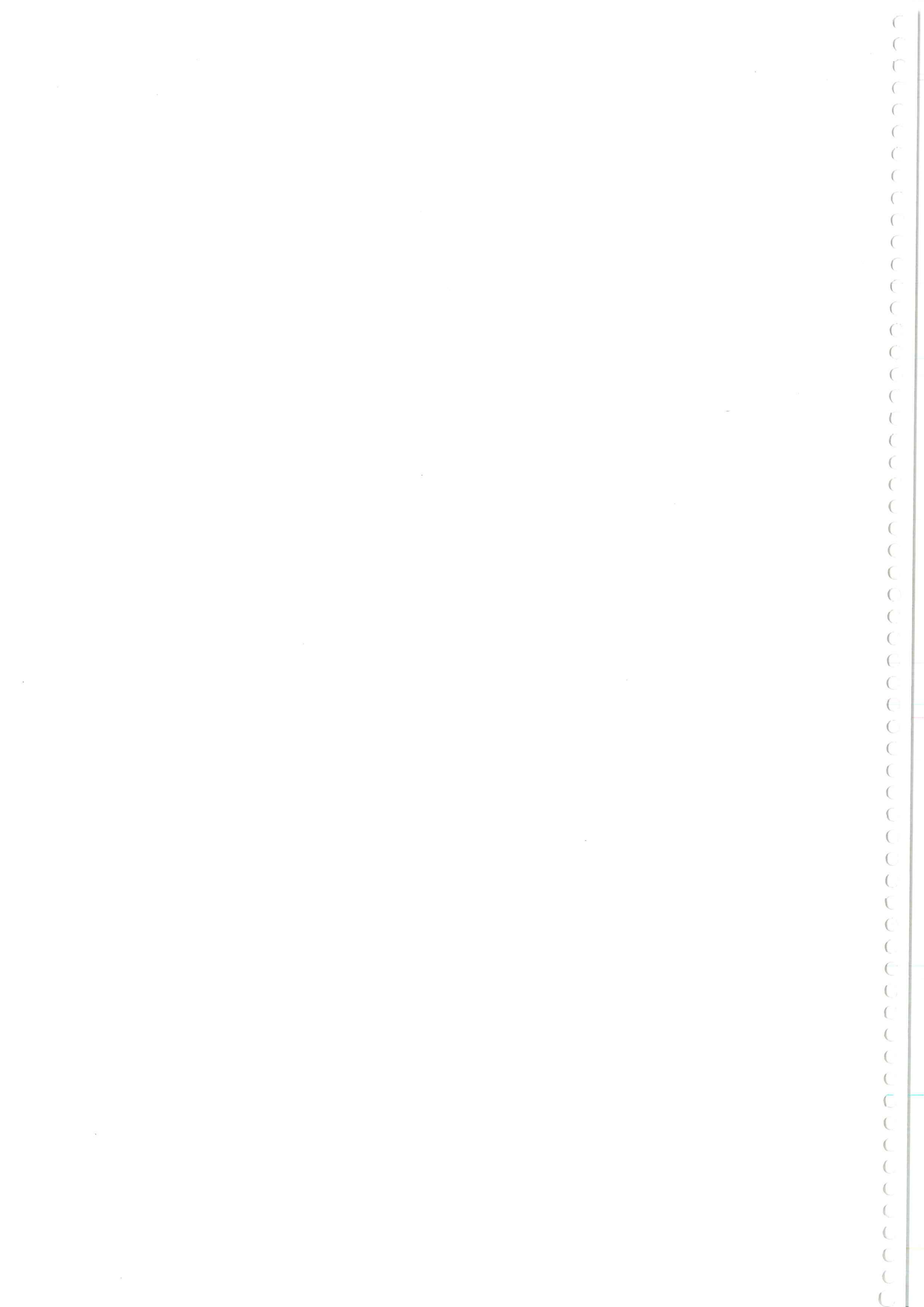


**6. NORMAS PARTICULARES PARA
SUELO NO URBANIZABLE**



6.1. CONDICIONES GENERALES

6.1.1. OBJETO:

El objeto de esta normativa es regular el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su carácter rústico y preservando sus valores naturales o de orden cultural.

A este fin se regulan los distintos usos sobre el territorio, las construcciones a ellos vinculadas y las restricciones impuestas según los diversos niveles de protección.

6.1.2. CARACTER DE LAS LIMITACIONES:

Cualquiera que sea su categoría, el suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están 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 imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

6.1.3. AMBITO DE APLICACION:

El ámbito de aplicación de esta normativa es la totalidad del terreno clasificado como "NO URBANIZABLE" en los planos de Clasificación de Suelo.

6.1.4. CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE:

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El Suelo No Urbanizable Común es aquel en el que, dadas sus características físicas, no es necesario aplicar medidas especiales de protección.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección es aquel que presenta valores importantes de carácter morfológico, geológico, ecológico, productivo, paisajístico, cultural o de cualquier otro tipo relevante, que exijan una protección específica, para defender, restituir o potenciar esos valores detectados.

En el SNUEP estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiere proteger o

infrinja el régimen limitativo establecido. (Art. 17 Ley sobre Régimen del Suelo).

Los terrenos incluidos en cada una de estas categorías se delimitan en el plano de Clasificación de Suelo a escala 1:15.000

6.2. USOS

6.2.1. CATEGORIAS DE USOS:

En el suelo No Urbanizable se definen las siguientes categorías de usos: característicos, compatibles y prohibidos.

6.2.2. USOS CARACTERISTICOS:

Son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir:

- AGRICOLA (secano y regadío).
- FORESTAL (arbolado autóctono o de repoblación y monte bajo)
- PECUARIO (ganadería extensiva)

La regulación que estas Normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

6.2.3. USOS COMPATIBLES:

Aquellos que, por su propia naturaleza o por la inconveniencia de su ubicación en medio urbano, deben implantarse en el ámbito rural en coexistencia con los usos característicos, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la ordenación específica de la zona.

6.2.3.1. Agropecuarios:

Viveros, colmenas, invernaderos, apriscos, granjas, etc.

6.2.3.2. Extractivos:

Siempre que se garantice la readecuación ambiental de los terrenos mediante proyecto y fianza.

6.2.3.3. Depósito y almacenamiento de materiales y maquinaria:

Siempre que se realicen enteramente al aire libre, y no exijan instalaciones o construcciones de carácter permanente

6.2.3.4. Ejecución, Funcionamiento y Mantenimiento de Infraestructuras y Servicios Públicos:

Con exigencia de recomponer el entorno afectado. Se distinguen:

- Viarias y de transporte (red de carreteras, ferrocarril, etc.)
- Hidráulicas (captaciones, depósitos, embalses, conducciones, depuradoras, etc.)
- Energéticas (líneas eléctricas, gaseoductos, etc.).
- De comunicaciones (líneas telefónicas, antenas, repetidores, etc.).

Tal y como más adelante se señala la ejecución de cualquier infraestructura no prevista en las Normas podrá conllevar, a juicio de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid, la necesidad de tramitación de un Plan Especial.

6.2.3.5. Areas de Servicio e instalaciones complementarias de carretera:

Sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras.

6.2.3.6. Dotaciones y Equipamientos colectivos:

Cuando se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6.2.3.7. Instalaciones industriales:

Cuando se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las consecuencias del impacto ambiental originado por su implantación y las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6.2.3.9. Residencial.

Vivienda vinculada a la explotación agraria.

6.2.4. USOS PROHIBIDOS:

Con carácter general aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resulten incompatibles con los usos característicos del suelo No Urbanizable, o con los valores específicos que en éste se protegen, como el uso de VIVIENDA UNIFAMILIAR no vinculada a la explotación agraria.

6.3. PARCELACIONES

6.3.1. CONCEPTO DE PARCELACION:

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 con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

6.3.2. PARCELACIONES O SEGREGACIONES RUSTICAS:

En Suelo No Urbanizable Común sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones rústicas, conforme a lo establecido por el art. 52 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 6.5.

Las parcelaciones rústicas están sujetas a la obtención de licencia municipal. En el procedimiento del otorgamiento de licencia será preceptivo y vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, excepto para los supuestos que hace el mencionado art. 52 de la Ley 9/95.

6.4. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

6.4.1. AUTORIZACION DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS:

El Suelo No Urbanizable que no esté sujeto a régimen alguno de protección podrá ser calificado, conforme al procedimiento previsto para cada caso en la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid, y sin perjuicio de las restricciones adicionales específicas, a los efectos de la autorización de la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones para la realización de las actividades siguientes:

- Obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 6.4.2.
- Instalaciones y edificaciones de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo o establecimiento industrial que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y Sistemas Generales, así como las áreas de servicio, e instalaciones complementarias, de carretera. Estas construcciones se regulan por las

condiciones del Art. 6.4.3.

Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el Art. 6.4.4.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que en el Art. 6.2.4. se declaran prohibidos en esta clase de suelo.

6.4.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES AGRARIAS:

6.4.2.1. Instalaciones de Explotaciones Agrarias:

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar con carácter ordinario en Suelo No Urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

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

6.4.2.2. Viviendas Anejas:

Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares aisladas, siempre que se den las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.
- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Art. 6.5.2. de esta Normativa.
- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, necesidad que deberá apreciarse por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

6.4.2.3. Viviendas no Vinculadas a la Explotación Agraria:

En el Suelo No Urbanizable común **está prohibida** la construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas a la explotación agraria.

6.4.2.4. Parcela Mínima:

Las construcciones a que se refieren los párrafos anteriores deberán, en cualquier caso, vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo (Decreto 65/1989 de 11 de mayo por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid).

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aun disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la autorización, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que aún no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad de explotación". Todo ello de conformidad con los Arts. 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la autorización urbanística determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la autorización no produciría efecto alguno.

6.4.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:

6.4.3.1. Tipos de Construcciones:

Con carácter no exclusivo se enumeran:

- **INFRAESTRUCTURA Y SISTEMAS GENERALES:** Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales, municipales o supramunicipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el suelo No Urbanizable. Por ejemplo, depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc..
- **INSTALACIONES ASOCIADAS AL MEDIO RURAL:** Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, granja-escuela, centros de estudio del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

- **INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO:** Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deban instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas como incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.
- **VIVIENDAS ANEXAS:** Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a las instalaciones, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de las mismas, y se cumplan las restantes condiciones del Art. 6.4.2.
- **SERVICIO A LAS OBRAS PUBLICAS:** Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas, así como las áreas de servicio de carreteras y sus instalaciones complementarias.

6.4.3.2. Parcela Mínima:

Por su naturaleza, las instalaciones dedicadas a infraestructura y Sistemas Generales, así como las áreas de servicio e instalaciones complementarias de carretera, no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela, excepto a que tenga una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales, establecida, en algunos casos, por la legislación que le sea de aplicación.

Las instalaciones de dotaciones o equipamientos colectivos y establecimientos industriales a implantarse en el Suelo No Urbanizable, deberán quedar vinculadas a fincas cuya superficie mínima sea de 3 (tres) Has., teniendo esta vinculación las consecuencias establecidas en el párrafo segundo del número 2 del artículo 61 de la Ley 9/95 sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

6.4.4. ACTUACION SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES:

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en el capítulo 2 (Regimen Urbanístico del Suelo) de esta Normativa.

6.4.5. CONDICIONES DE VOLUMEN:

6.4.5.1. Situación en la Parcela:

La disposición de las edificaciones en la parcela será tal que evitando sombras u otros inconvenientes sobre los predios colindantes y facilitando el aprovechamiento agrario, minimice el impacto ambiental sobre el entorno y facilite el ahorro de energía y el confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros 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 lo anterior, 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 veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces y láminas de agua, vías pecuarias, caminos, carreteras, etc., las edificaciones se atenderán a las condiciones que al respecto se establecen en la norma 6.10.

6.4.5.2. Ocupación de Parcela:

Se establece, con carácter general una ocupación máxima de parcela del 10%. Para los usos pecuarios la ocupación máxima será del 30%.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de materias 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 características de la zona.

6.4.5.3. Altura:

Excepto para construcciones singulares (instalaciones de dotaciones y equipamientos e industrias que lo justifiquen en el trámite de autorización), se fija la altura máxima en una planta, con un máximo de 4,5 m. entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

Estas alturas podrán sobrepasarse en aquellas construcciones tales como silos o depósitos de agua, donde ello sea imprescindible por razones funcionales, debiéndose justificar tal necesidad en el trámite de autorización.

Para las construcciones singulares la altura máxima será de 7 mts. y 2 plantas (B+1).

6.4.5.4. Retranqueos:

Los cerramientos deberán retranquearse cono mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces y láminas de agua.

Las edificaciones deberán retranquearse, además, cuatro metros a linderos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, carreteras, etc., se aplicará lo previsto en la norma 6.10.

Los cerramientos se construirán, en todo caso, de forma que no entorpezcan el campo visual de las carreteras circundantes, retranqueándose cuando ello fuera preciso.

6.4.5.5. Edificaciones para Guarda de Aperos:

La superficie máxima ocupada será de 10 m², con un máximo de dos huecos en paramentos exteriores.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas en la superficie máxima ocupada. Se prohíben también las obras de pavimentación.

6.4.5.6. Industrias existentes:

En las industrias existentes en S.N.U. podrán realizarse obras de reforma o ampliación, con el objetivo de mantener la actividad industrial, en las condiciones que fija la FICHA de la ZONA Nº 26 de S.N.U., cuando se justifique en el trámite de autorización, debiéndose tramitar según señala la Ley 9/95 de Medidas de Política territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid para este procedimiento, y aplicándose los índices de edificabilidad a la parcela registral actual.

6.4.6. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS:

6.4.6.1. Construcciones de Nueva Planta:

Toda construcción que se localice en Suelo No Urbanizable, cuando sus características así lo requieran, deberá resolver, para su autorización, el acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración apropiada al tipo de vertido, suministro de energía y evacuación de residuos sólidos, debiendo justificar las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

Será competencia de Ayuntamiento o de la Comunidad solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos 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.

6.4.6.2. Construcciones Existentes:

En aquellas construcciones 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 u Organo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

En el caso de las industrias existentes, el cumplimiento de este artículo será requisito indispensable para poder llevar a cabo ampliaciones y/o mejoras.

6.4.6.3. Normativa Aplicable:

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos de cualquier instalación se regularán por la normativa establecida en el Capítulo 4 para el uso industrial.

6.4.7. CONDICIONES ESTETICAS:

6.4.7.1. Criterios Generales:

Toda instalación o edificación en medio rural deberá cuidar al máximo su diseño, así como la elección de materiales, colores y texturas, con objeto de lograr una adecuada integración en el entorno.

La resolución de la edificación deberá responder, funcionalmente, al uso concreto al que se destine, huyéndose tanto del falso folklorismo como del mimetismo urbano, debiéndose, en cualquier caso, resolver el entorno de la edificación con disposición de arbolado, preferentemente de carácter autóctono, armonizando con el medio físico circundante.

En Suelo No Urbanizable será de aplicación la normativa estética general con las puntualizaciones contenidas en los apartados siguientes:

6.4.7.2. Cubiertas, Paramentos y Elementos Vistos:

En edificaciones e instalaciones de carácter agrario la composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones arquitectónicas usuales en la zona.

Las cubiertas serán en general inclinadas, a una o varias aguas, con pendientes no superiores a los 30°. La solución de cubierta plana se reserva para aquellas construcciones cuyo carácter y tipología lo aconseje.

Los vuelos no podrán superar, en ningún caso los 60 cm.

Se prohíben, con carácter general, los petos cubriendo el hastial de cubierta.

Queda prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes en cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se prohíbe asimismo la utilización en exteriores de materiales tales como ladrillos o bloque de hormigón con acabados propios de cara oculta.

6.4.7.3. Cerramientos:

Los cerramientos de parcela se resolverán con respeto al entorno y en armonía con las características funcionales y tipológicas de la edificación.

Se evitará en lo posible el cercado sistemático de explotaciones agrarias, poco usual en la zona.

Las parcelas cercadas lo serán con materiales estables cuya conservación durante un tiempo razonable se presuma buena.

Se admiten los cierres de alambrada, las empalizadas de madera o cañizo y los setos arbustivos, con una altura máxima, en todos los casos, de dos metros (2 m).

Se admiten, también, cierres de mampostería.

Quedan prohibidos los cerramientos que, por la mala calidad, la heterogeneidad o el exotismo de los materiales empleados, provoquen una imagen degradada.

Se prohíben también la utilización de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, filos y puntas.

6.4.7.4. Arbolado:

En torno a las construcciones o instalaciones que, a juicio de las administraciones competentes, pudieran originar un impacto ambiental apreciable, será exigible la plantación de arbolado, cuya disposición porte y especies, preferentemente autóctonas, se resolverán en el proyecto.

6.5. NUCLEO DE POBLACION

6.5.1. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION:

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano con una entidad tal, que pudiera requerir la implantación de servicios conjuntos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o energía eléctrica, etc., propios de áreas urbanas.

6.5.2. RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se produzca alguno

de los supuestos siguientes:

- 1 Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 metros.
- 2 Que la densidad existente sea igual o superior a cinco viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 metros de diámetro queden inscritas diez o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
- 3 Que la distancia de la edificación proyectada al límite de un núcleo urbano sea inferior a 300 metros. Se entiende por límite de un núcleo urbano el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido en estas Normas y en los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- 4 Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiendo por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
 - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
 - Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
 - Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de autorización o aprobación y el Organo que la otorgó.

6.6. DESARROLLO DE LAS NORMAS

6.6.1. INSTRUMENTOS LEGALES:

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo.

6.6.2. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES:

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 84 de la Ley del Suelo y concordantes de Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básica del territorio y la ejecución directa de éstas últimas y de los Sistemas Generales.

Deberán cumplir las determinaciones contenidas en estas Normas, así como en cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al Término Municipal. Su contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en el capítulo 3 de esta Normativa.

6.7. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES URBANISTICAS

6.7.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL:

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3 de 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 Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable al amparo de estas Normas.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno o del aprovechamiento existentes.

6.7.2. ACTOS SUJETOS A AUTORIZACION URBANISTICA PREVIA:

Sin perjuicio de la necesaria licencia municipal, están sujetos a autorización urbanística previa las siguientes actuaciones en Suelo No Urbanizable:

- Parcelaciones rústicas.

- Edificaciones o construcciones de explotaciones agrarias.
- Obras o instalaciones para la realización de actividades extractivas.
- Obras o instalaciones para depósitos de materiales o maquinaria al aire libre.
- Instalaciones o construcciones de infraestructuras y sistemas generales, así como áreas de servicio de carretera.
- Construcciones o instalaciones de dotaciones, equipamientos colectivos, establecimientos industriales que se deban localizar en esta clase de suelo.
- Actuaciones sobre edificaciones existentes.

6.7.3. CONDICIONES DE LA AUTORIZACION URBANISTICA:

6.7.3.1. Parcelaciones Rústicas:

Quedan reguladas por el artículo 52 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

EDIFICACIONES EXISTENTES: No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaran fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

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.

EXPROPIACIONES: No estarán sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

6.7.3.2. Obras, Construcciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias:

Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, estando sujeta a las determinaciones de los artículos 61 y 62 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

6.7.3.3. Obras, Construcciones e Instalaciones de Infraestructuras o Servicios Públicos:

Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, estando sujeta a las determinaciones de los artículos 66 y 67 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

6.7.3.4. Obras, Construcciones e Instalaciones de Areas de Servicio de Carreteras:

Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras

Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, estando sujeta a las determinaciones de los artículos 68 y 69 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

6.7.3.5. Obras, Construcciones e Instalaciones de Dotaciones, Equipamientos colectivos, establecimientos industriales y depósitos de materiales o maquinaria:

Corresponde la autorización a la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, estando sujeta a las determinaciones de los artículos 64 y 65 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

6.7.3.6. Actuaciones sobre Edificaciones Existentes:

COMPETENCIA: Las actuaciones de obra mayor o cambio de uso, necesitarán previa autorización del organismo urbanístico, correspondiente según su carácter, de la Comunidad de Madrid.

6.7.3.7. Protección del Dominio Público:

Cuando la finca matriz que se pretende parcelar o donde se pretende localizar una construcción, 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 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.

6.7.4. EXIGENCIA DE PLANES ESPECIALES:

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística.

Para ejecutar una infraestructura o Sistema General no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial, cuando ello sea dictado por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

La tramitación y el contenido de los Planes Especiales se ajustará a lo prescrito en el Capítulo 3 y en la Norma 6.6.

6.7.5. EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES:

Cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no resulte necesaria la tramitación de un Plan Especial, se someterán a la autorización prevista en la

Norma 6.7.3.3.

6.7.6. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

6.7.7. CONDICIONES DE TRAMITACION:

6.7.7.1. Iniciación del Trámite:

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal, tanto en el caso de parcelación como en el de construcciones, se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, 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.

6.7.7.2. Documentación para Solicitudes de Autorización de Parcelación:

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA: Del cumplimiento de 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 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 vivienda, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

PLANO DE SITUACION: De la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano 1:10.000.

PLANO DE DETALLE: Con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse éste como documento adicional.

DOCUMENTACION ADICIONAL: De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en Agricultura, 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.

6.7.7.3. Documentación para Solicitar la Autorización de Construcciones:

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA: Del cumplimiento de las condiciones específicas 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 aporte 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 1:5.000.

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 la hagan innecesario.

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

PLANO DE SITUACION: De la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000.

PLANO DE LOCALIZACION: De las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este

plano el del Catastro de Rústica se remitirá éste como documentación complementaria.

6.7.7.4. Condiciones Particulares:

Si se trata de una instalación de dotación, equipamiento o establecimiento industrial, se tendrán que justificar la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

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

Si en el expediente se incluye una vivienda deberá justificarse que con su construcción no se origine riesgo de formación de Núcleo de Población, con arreglo a los criterios de la norma 6.5.

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, lámina de agua, etc., según se establece en la norma 6.8.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento, como la Consejería competente en Agricultura o la Consejería de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al 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.

6.7.7.5. Licencia de Obras y Proyecto Técnico:

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

6.7.7.6. Otras Condiciones de Tramitación:

Para todas aquellas cuestiones no consideradas en el presente apartado, será de aplicación lo dispuesto en la Normativa general de tramitación, norma 3.4.

6.7.8. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION:

Para el control ambiental de las actuaciones en S.N.U. se estará sometido a las determinaciones que al respecto establecen el R.D.L. 1.302/86 de EVALUACION DE

IMPACTO AMBIENTAL y Reglamento que lo desarrolla, así como a la Ley 10/91, de 4 de abril, para la PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID para las obras y proyectos incluidos en sus ANEXOS I y II.

6.8. CONDICIONES PARA IMPLANTACION DE INFRAESTRUCTURAS

6.8.1. DEL SISTEMA VIARIO:

Se incluyen aquí todas las vías de comunicación que atraviesan el Suelo No Urbanizable, tales como caminos rurales, vías pecuarias, pistas de acceso a instalaciones, etc.

Se excluyen las carreteras definidas como tales en el plano de estructura y las que pudiera ejecutar la Administración competente.

6.8.1.1. Trazado:

El trazado en planta se resolverá de forma que la pista perturbe lo menos posible el aprovechamiento agrario de las fincas que atraviesa, discurriendo preferentemente por linderos.

El perfil del camino se adaptará con fidelidad al terreno, minimizando los movimientos de tierras.

La pista de rodadura tendrá, como norma general, 3 m. de anchura, con arcenes cuneta de 0,5 m. a ambos lados. Si el tráfico peatonal y de vehículos así lo justifica puede ampliarse uno de dichos arcenes hasta 1,5 m. para facilitar el tránsito de viandantes. Cada 600 m., o en los puntos en donde el trazado lo aconseje, pueden establecerse ensanchamientos laterales de 6 m. de longitud para facilitar cruces, giros y estacionamientos.

6.8.1.2. Materiales:

Se prohíbe la utilización de pavimentos asfálticos o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas.

Se utilizarán materiales granulares, garantizándose el aspecto terroso de la capa de rodadura.

6.8.1.3. Iluminación.

Se prohíbe la iluminación de caminos, fuera de los límites de la propia parcela.

6.8.2. DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA:

6.8.2.1. Abastecimiento:

PROCEDENCIA: El abastecimiento se resolverá mediante captación independiente. No se admite la conexión a la red municipal, por cuanto induciría el riesgo de formación de núcleo de población.

Excepcionalmente podría aceptarse en edificaciones adyacentes al casco urbano, siendo imprescindible al efecto la autorización de la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

CALIDAD: Las aguas de abastecimiento deberán cumplir los criterios de calidad, que se establecen con carácter general en el Capítulo 5.

DOTACION: Durante el trámite de autorización deberá justificarse la disponibilidad de un caudal suficiente según las necesidades del uso en cuestión.

6.8.2.2. Distribución y Alcantarillado:

Se prohíbe la instalación de redes de cualquier tipo, fuera del ámbito de la propia parcela.

6.8.2.3. Depuración:

Como norma general todas las instalaciones en Suelo No Urbanizable depurarán independientemente sus vertidos. No obstante, cuando el carácter de la instalación y su proximidad a algún colector municipal lo aconseje, la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid podrá autorizar, o incluso obligar, a evacuar sus vertidos a dicho colector, para su depuración conjunta, exigiendo asimismo los tratamientos previos que considere adecuados. Al analizar dicha solución se valorará el riesgo de formación de núcleo de población que pudiera inducir el emisario al colector en los terrenos que atraviese.

El sistema de depuración exigido dependerá del carácter de las instalaciones, debiendo contrastarse su validez durante el trámite de autorización.

Se admite la utilización de fosas sépticas, que deberán contar con dos cámaras, y de tanques Imhoff. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas, se realice por infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que ésta se realice adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros, estancos o filtrantes.

Se admite y se recomienda la depuración de los efluentes por filtro verde (aplicación del agua residual al terreno para riego) o lagunajes, siempre que se efectúen con el control necesario y cuenten con el visto bueno de la Consejería

de Obras públicas, Urbanismo y Transportes.

6.8.3. DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA:

6.8.3.1. Líneas de Media o Baja Tensión:

Las líneas de traida de energía, bien en media o baja tensión serán aéreas. Su trazado se resolverá con respeto al medio natural, pudiendo exigir la Comunidad de Madrid, durante el proceso de autorización, la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental, si la fragilidad paisajística de los terrenos lo justifica.

Ya dentro de la propia parcela las líneas eléctricas podrán subterraneizarse, debiendo cumplir, en tal caso, los requisitos de seguridad que imponga la compañía suministradora.

6.8.3.2. Transformadores:

Se situarán obligadamente en terrenos de propiedad privada. Podrán ser aéreos o no; en este último caso su ubicación y construcción cumplirán los requisitos ambientales y estéticos exigidos en la Norma 6.4.7.

6.8.4. DE LOS RESIDUOS SOLIDOS:

Cualquier solicitud de autorización para posible localización de vertederos de residuos sólidos en Suelo No Urbanizable estará sometida a las determinaciones de la Ley 10/91 de PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

6.8.5. OTRAS INFRAESTRUCTURAS:

Para todos los aspectos o infraestructuras no considerados en esta Norma será aplicable la normativa general de urbanización, contenida en el Capítulo 5 de las Normas y en su defecto la normativa general de la Comunidad Autónoma o, en su caso, de las compañías suministradoras.

6.9. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

6.9.1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES PAISAJISTICO:

Las condiciones urbanísticas particulares a que queda sometido el suelo delimitado dentro de este grado de protección son:

- Prohibición de cualquier tipo de actuación sobre el medio que pudiera alterar sus características geomorfológicas, botánicas o ecológicas (movimientos de tierra, tala de árboles o arbustos, excepto en caso de ejemplares enfermos,

apertura de vías rodadas, etc.).

- Prohibición de edificación o instalación de ningún tipo, excepto aquellas que estuvieran al servicio de la misma protección (caseta de guarda, puestos de observación o refugios didácticos), que deberán resolverse de forma mimética con el medio.
- Prohibición de cualquier tipo de elemento publicitario.
- Prohibición de cualquier tipo de vertido.
- Se autorizarán, siguiendo el procedimiento establecido para las licencias en Suelo No Urbanizable, actuaciones de recuperación medio ambiental en áreas degradadas o frágiles.
- Las áreas de olivar existentes deberán protegerse especialmente, impidiendo su sustitución por otros usos o instalaciones ajenos a la productividad de los terrenos.

6.9.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR SU INTERES AGROPECUARIO:

Las condiciones urbanísticas particulares a que queda sometido el suelo delimitado dentro de este grado de protección son:

- Prohibición de cambio de uso característico (agrícola y pecuario).
- Prohibición de cualquier actuación que altere las superficies cultivadas, las condiciones del drenaje del suelo, la red de irrigación o las protecciones establecidas para mejorar los cultivos.

6.9.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCES FLUVIALES, ARROYOS Y VIAS PECUARIAS:

Las condiciones urbanísticas particulares de protección de estos elementos, por su carácter lineal y características específicas se desarrolla de forma individual en el artículo 6.10. PROTECCION DE ELEMENTOS de esta Normativa.

6.10. PROTECCION DE ELEMENTOS

6.10.1. DE LAS VIAS PECUARIAS:

A los efectos de aplicación de esta normativa se entiende como vía pecuaria la que fuere clasificada como tal por el organismo competente.

Su anchura será la establecida en el proyecto de clasificación.

Su regulación se hará de acuerdo con lo establecido por la Ley 3/95 de 23 de marzo de VIAS PECUARIAS.

Como alternativa y complemento a su recesivo uso tradicional se propone su utilización como caminos rurales y ejes de esparcimiento, especialmente adecuados para el paseo o la bicicleta.

Se prohíbe en toda su anchura cualquier tipo de cerramiento o edificación. Se prohíben, asimismo, pavimentos asfálticos o de hormigón, así como cualquier otra solución que por su carácter urbano pudiera entrar en contradicción con el medio rural en que se inscribe la vía, excepto cuando se incluya en la Estructura General del Municipio.

En caso de modificación del itinerario se realizarán las permutas o enajenaciones de las parcelas excesivas que resultasen, según lo establecido en el artículo 36 y siguientes del Reglamento de Vías Pecuarias.

Las superficies de vías pecuarias no se calificarán como sistema general o sistema local en las reservas propias de cada unidad de ejecución, no contabilizándose, por tanto, a efectos del cómputo de las cesiones obligatorias.

En los casos en que fuese autorizada la ocupación permanente de terrenos de vías pecuarias para carreteras u otras actuaciones, la Entidad titular vendrá obligada a la adquisición de los terrenos limítrofes para mantener la vía pecuaria en las mismas condiciones que antes tenía.

Con carácter excepcional y para uso específico concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos autorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidos de dicha autorización en el momento de transitar el ganado, y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

Todos los vehículos y maquinaria agrícola que realicen desplazamientos por las vías pecuarias, deberán respetar en todo momento la prioridad del paso al ganado.

Se considera también de uso compatible la creación de plantaciones lineales de arbolado plenamente adaptado a las condiciones agrológicas del lugar, que no requieran riego permanente, permitiendo, en todo caso, el tránsito normal de los ganados.

6.10.2. DE LOS CAUCES PUBLICOS Y SUS MARGENES:

Se entiende como cauce o alveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

A ambos lados del cauce se define una zona de uso público, de 5 m. de anchura, y una zona de policía de 100 mts.

En la zona de uso público se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo.

En la zona de policía será exigible autorización previa del Organismo de Cuenca para cualquier actuación, que deberá ser compatible con estas Normas.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes

en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser visados por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid. Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

6.10.3. DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA:

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

6.10.4. DE LA VEGETACION AUTOCTONA:

Se prohíbe la modificación de los restos de vegetación autóctona existentes en el municipio, así como de cualquier otro tipo de árbol o especie arbustiva de interés.

Las talas que se realicen se adaptarán a los criterios de la Consejería de Economía, debiendo justificarse por la explotación racional y el desarrollo ecológico del ecosistema en cuestión.

6.10.5. DE LOS SISTEMAS ACUIFEROS:

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelos No Urbanizables y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá estudio hidrogeológico previo.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

6.10.6. DE LOS CAMINOS:

En torno al eje de todos los caminos públicos que atraviesan el Suelo No Urbanizable se establece una banda de afección de 8 m. de anchura, en la cual se prohíben construcciones y cercados de cualquier tipo.

6.10.7. DE LAS CARRETERAS:

En los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras.

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en la citada Ley.

Igualmente se establece una línea de edificación que para las carreteras estatales viene fijada en el Art. 25 de la Ley de Carreteras.

Para el resto de carreteras se aplicará la normativa autonómica que fija la línea de edificación en 18 mts.

6.10.8. DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS:

A los efectos de esta normativa consideramos la siguiente jerarquía:

Red de alta tensión	> 45 KV.
Red de media tensión	≈ 15 KV.
Red de baja tensión	> 1 KV.

No se establece ninguna protección específica paara la red de baja tensión.

Con respecto a las líneas de media tensión, se establecen las siguientes servidumbres, que no impedirán al dueño del predio sirviente el ejercicio de sus derechos, dejando a salvo dichas servidumbres.

- Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. de distancia de la proyección de la línea.
- Prohibición de construir edificios o instalaciones a menos de 6 m. de distancia de la proyección de la línea.

En torno a las líneas de alta tensión que pudieran construirse en el futuro se establecerá una franja de protección, de anchura adecuada a su voltaje según los criterios de la Comunidad y respetándose los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión.

En el interior de esta banda se prohibirá cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida, y limitándose la plantación de arbolado.

6.10.9. DE LAS INSTALACIONES HIDRAULICAS:

En torno a las construcciones de abastecimiento, saneamiento o riego que surcan el medio rural se estará obligado al cumplimiento de las determinaciones establecidas por las Normas de Aplicación en las Bandas de Protección de las conducciones del Canal de Isabel II.

6.10.10. NORMATIVA DE APLICACION GENERAL DE PROTECCION DE LA Z.E.P.A. "ESTEPAS CEREALISTAS DE LOS RIOS HENARES Y JARAMA":

El término municipal de Daganzo está incluido íntegramente en la ZONA DE ESPECIAL PROTECCION PARA LAS AVES (ZEPA) denominada "Estepas cerealistas de los ríos Henares y Jarama". En consecuencia será de aplicación en todo el S.N.U. la siguiente normativa de protección específica:

- * Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten, sin perjuicio de la necesidad de someterse en su caso a procedimiento de Evaluación Medio Ambiental conforme a las disposiciones de la Ley 10/91 para la Protección del Medio Ambiente, serán del tipo "ecológico", y atenderán a la preservación de la fauna frente a alectrocuciones o colisión con arreglo a los siguientes criterios:
 - Se utilizarán, al resultar más seguros, apoyos con aisladores suspendidos, preferentemente al tresbolillo.
 - Se prohíben los bucles de cables por encima de los travesaños en los transformadores.
 - Se aislará una porción del conductor a ambos lados del aislador, de al menos un metro de longitud.
 - Los seccionadores en cabecera deberán estar fijados al vástago del poste.
 - Los puentes flojos del cable serán del tipo "cable aislado" o "seco".
 - El cable de tierra se señalará con algún elemento de colores vivos.
- * Los cercados de parcela habrán de responder a las características de cinegéticos, con el fin de permitir el flujo de fauna en la zona. En el caso de vallados metálicos, el área mínima de los retículos que la conforman sería de 300 cm² al menos, con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm., y en la hilera situada a 60 cm. del borde inferior de la malla los retículos tendrán, como mínimo, un área de 600 cm², con una dimensión mínima de lado de 20 cm.

**INVENTARIO DE INSTALACIONES
EN SUELO NO URBANIZABLE**



INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Los usos y actividades implantados en toda la extensión del Suelo No Urbanizable del término municipal de Daganzo son los siguientes:

1. Nave ganadera en la margen Este del camino vecinal de Alalpardo.
2. Nave agrícola en la misma margen, más al sur, del mencionado camino.
3. TECNIFIBER (Industria naval y plásticos) situado en el lugar conocido como La Garena, al Este del Camino de Algete.
4. Almacén MILLS, junto a la anterior.
5. IDEA TAPIZADOS S.A. en el lado Este de la carretera a Cobeña C-100, Km. 11.200.
6. Nave en desuso, situada en la margen Sur, saliendo del pueblo, de la carretera M-122.
7. HISPANOIL (perforaciones petrolíferas) situado en la margen izquierda de la C-100, saliendo del pueblo hacia Alcalá de Henares.
8. FINCA LA HEREDAD, situada en el límite Sur-Este del término municipal.
9. INSTALACIONES ASOCIACION DEPORTIVA Y CULTURAL DAGANZO.

**7.NORMAS PARTICULARES PARA
SUELO APTO PARA URBANIZAR**

7.1 AMBITO DE APLICACION

Constituirán el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias de Planeamiento declaren aptos, en principio, para ser urbanizados y se delimiten como tales en los Planos.

7.2 DIVISION EN SECTORES

El Suelo Apto para Urbanizar para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los planos correspondientes.

Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afecten al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas de ordenación.

7.3 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO, REGIMEN DE SUELO

7.3.1. SISTEMA DE ACTUACION:

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la normativa específica (ficha de ordenación) o, en su defecto, en el Plan Parcial correspondiente. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el apartado 3.3.2. de estas Normas Urbanísticas.

7.3.2 PLANES PARCIALES:

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de los sectores definidos por las Normas Subsidiarias.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el apartado 3.2.4. de esta Normativa.

7.3.3. UNIDADES DE EJECUCION:

Para su ejecución, los sectores podrán dividirse en unidades de ejecución, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del Artículo 145 y concordantes de la Ley del Suelo.

7.3.4. EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS:

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras de ámbito territorial.

7.3.5. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACION:

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además de Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del apartado 3.2.6. y del capítulo 5 de estas Normas Urbanísticas.

7.3.6. DERECHO A EDIFICAR:

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial y concurren asimismo los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, así como aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

7.3.7. EDIFICACIONES Y URBANIZACION SIMULTANEAS:

Podrá ejercerse el derecho a edificar, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, siempre que concurren, además de los dos requisitos anteriores, los siguientes:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización. No se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

7.3.8. EDIFICACIONES DEL SISTEMA GENERAL Y LOCAL:

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en el apartado 7.3.4., podrán ejecutarse, antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, las edificaciones correspondientes a los Sistemas Generales, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los dos primeros requisitos exigidos en el apartado anterior.

7.3.9. PARCELACION:

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

7.3.10. ESTRUCTURA VIAL:

El viario establecido por la Documentación gráfica de estas Normas en los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar constituye el sistema general que deberá ser respetado por el Plan Parcial que desarrolle el Sector. El Plan Parcial podrá establecer nuevos viarios o espacios urbanos que completen la trama estructural y jerárquica de las Normas.

7.3.10.1. APROBACION REGLAMENTARIA DE LA ESTRUCTURA VIARIA:

Los Documentos que desarrollen el planeamiento de las Normas, nuevos suelos y sistemas generales, deberán respetar los retranqueos marcados por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Ley 3/1991, de 7 de marzo) redactando el Proyecto de accesos al viario general de acuerdo con las instrucciones de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes, solicitando a esta Dirección el correspondiente permiso para su construcción.

7.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar los propietarios de los terrenos están obligados a:

- Costear las obras de urbanización del polígono y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Arts. 59 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:
 - Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Unidad de Ejecución, en la cuantía definida en los planos.
 - Terrenos destinados a viales interiores de sector o unidad de ejecución.
 - Terrenos destinados a Sistemas Interiores conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica del Plan, que comprendan los destinados a:
 - Sistema de espacios libres de uso y dominio público.
 - Centros docentes y culturales públicos.
 - Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.
 - El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector totalmente urbanizado.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

7.5. FICHAS DE ORDENACION

En el Fichero de Ordenación se recogen, en forma de fichas, las condiciones específicas de ordenación de cada uno de los sectores a las que deberá acomodarse el planeamiento parcial.

8. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO



8.1. AMBITO DE APLICACION

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación.

8.2. ZONAS DE ORDENACION

Al objeto de detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación, se han delimitado en los planos correspondientes las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el Suelo Urbano de Daganzo. La normativa específica para cada una de ellas se recoge en la correspondiente ficha, contenida en el Fichero de Ordenación.

8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO

El grado de definición de estas Normas en Suelo Urbano es tal que no se hacen necesarias para su desarrollo figuras intermedias de planeamiento.

Es preciso, en las zonas que se definen como Unidades de Ejecución, o donde el desarrollo de las condiciones urbanísticas pudiera hacerlo necesario, la formulación de Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación; Proyectos de Parcelación; Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias; y, finalmente, Proyectos de Edificación.

Se podrá proceder a la redacción de Planes Especiales de protección, conservación y/o mejora del patrimonio edificado y de los ambientes urbanos; y de Estudios de Detalle a fin de reajustar alineaciones o volúmenes edificables.

8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley, para esta clase de suelo y las determinaciones de ordenación que estas Normas regulan.

En particular, los propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución están obligados a ceder gratuitamente los terrenos afectos a dotaciones; a ceder y urbanizar a su costa los terrenos destinados a viales y plazas; obteniendo un aprovechamiento urbanístico igual al 85 % del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

El Ayuntamiento podrá autorizar aprovechamientos urbanísticos mayores cuando lo justifique la utilidad pública o el interés social de la acción edificatoria, o por la consideración objetiva de mayores cargas o cesiones, en relación a los aprovechamientos, que graven la ejecución de los servicios e infraestructuras.

8.5. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Las Unidades de Ejecución delimitadas por las NNSS constituyen áreas mínimas para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

La modificación de las Unidades de Ejecución delimitadas se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

Con carácter excepcional el Ayuntamiento, en los casos de sistema de actuación por compensación o cooperación, podrá autorizar urbanizar parcialmente la Unidad de Ejecución cuando la dinámica coyuntural de la demanda de suelo justifique la sectorización en etapas de ejecución, siempre que estén previamente aprobados las Bases y Estatutos o el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución en su conjunto, localizado el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración pública, y hechas regístralmente las cesiones del terreno donde se localizan el aprovechamiento a favor del Ayuntamiento y las dotaciones incluidas en la Unidad de Ejecución.

En todo caso, la urbanización parcial autorizada deberá conectar, obligatoriamente y a cargo de sus promotores, con el sistema general de infraestructuras del municipio.

El viario que estructura las Unidades de Ejecución delimitadas en las NNSS constituye un sistema general de comunicaciones y deberá ser respetado íntegramente por los Proyectos de Urbanización que las desarrollen. Sin embargo podrán presentarse Estudios de Detalle definiendo viarios secundarios para organizar la edificación de las tipologías autorizadas, manteniendo las condiciones de edificabilidad impuestas. Estos Estudios de Detalle deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

9. NORMAS DE PROTECCION DE LA EDIFICACION



9.1. ORDENANZA DE CONSERVACION PERIODICA DE FACHADAS.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo deberá considerar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto, debiendo en cualquier caso, contar con la aprobación del organismo competente.

Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios de una edificación afectada por ella.

9.2. ORDENANZA DE ELIMINACION Y ATENUACION DE IMPACTOS

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

9.3. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

9.3.1. ALCANCE Y CONTENIDO: La protección del patrimonio edificado y de los bienes de valor cultural detectados en el término municipal de Daganzo, se regula en el Documento Anexo a esta Normativa que constituye el CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE DAGANZO.

