



LIBRO 3.

CAPITULO10.REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 10.1 Ámbito de Aplicación y Categorías.

1. Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección.

1) El Plan General de Valdemoro clasifica como Suelo No Urbanizable de protección aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales y otras determinaciones recogidas en la documentación de información han servido para la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico que se concretan en as diferentes categorías de esta clase de suelo.

2) Su delimitación viene representada en el Plano de Ordenación: Regulación del Suelo no Urbanizable de Protección.

2. Categorías en Suelo No Urbanizable de Protección.

2.1. El Suelo No Urbanizable de protección se divide en las siguientes categorías:

- Categoría I, Vías Pecuarias.
- Categoría II, Cauces y Riberas.
- Categoría III "Parque Regional del Sur-Este".
- Categoría IV, Protección del valor ecológico.
- Categoría V, Protección Red Supramunicipal.
- Categoría VI, Protección del valor Paisajístico-Forestal.

El ámbito que abarca cada categoría de Suelo No Urbanizable de Protección está definido en el plano de ordenación correspondiente.

2.2. 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 sectorial, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

ART.10.2.RÉGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Es el establecido en la Ley 9 /2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y las Normas Particulares que más adelante se recogen.

Artículo 10.2 Desarrollo por Instrumentos de Planteamiento.

1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable de protección solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legalidad vigente que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable Protegido.

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



infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de las redes públicas para garantizar el desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección.

Se redactarán Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento, o el establecimiento de determinaciones pormenorizadas en aquellos ámbitos territoriales que por su complejidad o la concurrencia de circunstancias singulares así lo requieran.

2. Determinaciones.

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

Artículo 10.3 Parcelaciones.

1. Normativa aplicable.

Le será de aplicación el régimen establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 143 a 146), y en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza por las que se establecen las unidades mínimas.

2. Prohibición de las Parcelaciones Urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

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