



Condiciones particulares:

- Cualquier Plan, programa, proyecto o actividad se someterá al procedimiento de evaluación de impacto ambiental en el caso de tratarse de los supuestos contemplados en los Anexos Segundo y Tercero de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto Áreas Especiales incluidas en el Anexo Sexto
- La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizará la no afección a las masas arboladas existentes, ni podrán situarse en ningún caso sobre terrenos con pendiente igual o superior al 20%.
- El uso de vivienda solo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas, y el resto de las actividades y usos incompatibles con el objetivo de esta protección.
- Se buscará una conveniente integración paisajística de las construcciones o instalaciones en el paisaje, estudiando y localizando los puntos de menor fragilidad, así como los volúmenes, texturas y colores que aseguren una mejor adaptación al medio.

Artículo 10.7 Regulación Particularizada de los Usos y Actividades.

**10.7.1. El uso agrícola, forestal, cinegético o análogos.**

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

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- . Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- . Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

- 1) Establos hasta dos cabezas de ganado mayor, o 10 cabezas de ganado menor.
- 2) Establos hasta 6 cabezas de ganado mayor, o 25 de ganado menor.
- 3) Establos de más de 6 cabezas de ganado mayor, o de 25 de ganado menor.
- 4) Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc., hasta 100 m<sup>2</sup> ó 350 m<sup>3</sup>.
- 5) Locales de almacenaje de más de 100 m<sup>2</sup> ó 350 m<sup>3</sup>.

En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario en grado 11, 21 o 31, con el de vivienda, se deberán cumplir, en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas:

- a) No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3,00 m.



- b) Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación sectorial correspondiente y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad Autónoma de Madrid.

- Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos y líquidos que generen, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola, y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogidas de lixiviados o purines, en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.

Los usos y actividades de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, comprenderá las instalaciones y construcciones siguientes, previa calificación urbanística y dentro de los límites establecidos en el planeamiento territorial, y el presente Plan General:

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, corresponderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

#### **10.7.2. El uso y actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, y establecimientos de turismo rural.**

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

Se definen los siguientes tipos:

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

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

Para la implantación de estos usos se exigirá la previa calificación urbanística o proyecto de actuación especial de conformidad con lo establecido en los art. 26 y 27 en relación con los art. 147 y siguiente de la L. 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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



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

Los usos y actividades indicadas, aparecen comprendidos dentro de las instalaciones y construcciones con sus usos correspondientes, que se determinan en la Ley 9/2001, y que requieran de la previa calificación urbanística o proyecto de Actuación especial, siempre dentro de los límites del planeamiento territorial y del presente Plan General:

#### **10.7.3. Usos vinculados a las obras públicas e instalaciones de dominio y uso público.**

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas así como de instalaciones de dominio y uso público destinados al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas siguientes:

- . Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- . Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje, puestos de socorro y áreas de servicio en la autovía.
- . Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- . Sistemas de comunicación de carácter general.
- . Las 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.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En la documentación para la previa calificación urbanística y en la posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

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

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

Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, requerirán la previa calificación urbanística en los términos de la Ley 9/2001, siempre dentro de los límites establecidos en el planeamiento territorial y el presente Plan General

#### **10.7.4. Uso accesorio de vivienda.**

Sólo será autorizable cuando se demuestre imprescindible para el desarrollo de las siguientes actividades:

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 ó análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, de construcciones o instalaciones



necesarias para las explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

Los usos a que se refiere este número, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuándo ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

Las construcciones incluidas en este uso accesorio de vivienda, requerirán la previa calificación urbanística junto a las instalaciones o construcciones principales, dentro de los límites que establezcan los planes territoriales y el presente Plan General, en los términos de la Ley 9/2001.

#### **10.7.5. Usos y actividades necesarias en la rehabilitación de edificios de valor arquitectónico.**

Comprende las siguientes instalaciones y construcciones con sus usos correspondientes:

La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aún 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.

Requieren la previa calificación urbanística, siempre dentro de los límites del planeamiento territorial y urbanístico, y en cuanto estén previstas en la legislación Sectorial de cada Categoría de suelo no urbanizable de protección.

#### **10.7.6. Uso vías pecuarias.**

Comprende las actividades y usos que se indican a continuación con sujeción a los límites y condiciones que establezca la legislación básica del Estado, la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, su Reglamento de desarrollo y el Plan de uso y Gestión de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid:

- Como uso prioritario y característico la trashumancia estacional, la trasterminancia y demás movimientos de ganado de toda clase sobre las vías pecuarias.
- En su normal tránsito por las vías pecuarias, los ganados podrán aprovechar libremente los frutos y productos espontáneos de aquellas. Asimismo podrán abrear, pernoctar y utilizar los reposaderos y descansaderos que existan o puedan crearse.
- Los usos comunes tradicionales siguientes, acordes con la naturaleza de las vías pecuarias y compatibles con su destino pecuario prioritario:
  - a) La circulación de personas a pie y de los animales que tengan permanentemente bajo su control de modo que no puedan representar un inconveniente para el tránsito de los ganados.
  - b) Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.
  - c) La circulación de tractores, remolques, sembradoras, cosechadoras y maquinaria agrícola de cualquier género para el servicio de las explotaciones agrarias contiguas o próximas a las vías, así como de los camiones motorizados de uso agrícola exclusivo que reglamentariamente se equiparen a la maquinaria agrícola.

Y con carácter excepcional el tránsito de vehículos motorizados que estén al servicio de establecimientos hoteleros, deportivos, culturales y educativos que



radiquen en el medio rural, contiguo o próximo a las vías, cuando no sea posible el acceso a los mismos de otro modo.

- Los usos comunes complementarios con su destino pecuario prioritario como el esparcimiento y recreo público que podrán ser utilizadas, sin necesidad de autorización previa para el paseo, el senderismo, la cabalgata, el cicloturismo, el esquí de fondo y cualquier otra forma de desplazamiento deportivo sobre vehículo no motorizado, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- Previa autorización de la Consejería competente en materia de vías pecuarias y abono de tasas correspondientes, en los términos que reglamentariamente se establezcan, se incluyen las siguientes actividades:
  - a) Las que desarrollen en las vías pecuarias las personas o entidades, tengan o no ánimo de lucro, como organizadoras de actividades recreativas, deportivas, culturales y educativas de sus socios o afiliados y terceros.
  - b) La celebración en las vías pecuarias de pruebas y competiciones deportivas.
  - c) La ocupación de terrenos de vías pecuarias por instalaciones desmontables, de carácter temporal, necesarias para la práctica de las actividades recreativas o deportivas, que se sujetará a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 8/98.

De conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO III TÍTULO II de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se establece un régimen de usos especiales singulares o privativos y de aprovechamiento de las vías pecuarias, que requieren la autorización y concesión administrativa previa.

El uso vía pecuaria es absolutamente incompatible con las actividades enumeradas en el artículo 43 de la Ley 8/98, de 15 de junio.

### **Artículo 10.8 Condiciones de la Edificación.**

Las condiciones generadas para Suelo No Urbanizable de protección vendrán definidas según los usos que a continuación se definen.

#### **10.8.1. Edificaciones vinculadas a usos agrícola, forestal, cinegético o análogos.**

Casetas para almacenamiento de aperos.

- . Su superficie no superará los 5 m<sup>2</sup> por agricultor, con un máximo de 30 m<sup>2</sup>.
- . Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
- . Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.
- . Carecerán de cimentación.
- . Se construirán y se cubrirán con teja curva.

Instalaciones para almacenamiento de productos agrícolas:

- . Su superficie no superará el 5% del total de la superficie de la finca.
- . Su altura máxima será la necesaria para el almacenamiento de que se trate. (Máximo una planta y 4,50 m. de altura)