



## 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.



. Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

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

### 3- Parcelaciones rústicas.

Los actos de modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas, tendrán la consideración de actos de parcelación, que de producirse en el Suelo no Urbanizable de Protección, requieren licencia urbanística previa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001.

La licencia urbanística para actos de parcelación rústica, en caso de ser desfavorable, requerirá informe previo y vinculante de la Consejería Competente en materia de Agricultura

## Artículo 10.4 Régimen de Actuaciones en Suelo no Urbanizable de Protección.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid: En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

- A) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administración aplicable por razón de la materia.
- B) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por la Ley 9/2001 mediante calificación urbanística (procedimiento 147 y 148).

En el Suelo no urbanizable de Protección serán autorizables, previa calificación urbanística, en las condiciones y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 147 y 148 de la L. 9/2001, y de las normas particulares previstas en el art. 10.6 de las Normas Urbanísticas del P.G., las actividades indicadas sintéticamente en el siguiente cuadro:

Artículo 10.5 Régimen de Actividades en Suelo no Urbanizable de Protección.

Suelo no Urbanizable de Protección	ACTIVIDADES *							
	Infraestructuras y servicios públicos	A. Agrícola, Forestal, cinegético o análogos	A. de carácter extractivo	A. científico, docente (dominio y uso público)	A. Desarrollo Sostenible	A. Rehabilitación	A. Industriales	Otras
Categoría I	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PERMITIDAS*
Categoría II	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS **	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría III	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS **	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría IV	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS **	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría V	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	PROHIBIDAS	
Categoría VI	PERMITIDAS	PERMITIDAS **	PROHIBIDAS	PERMITIDAS **	PERMITIDAS ***	PERMITIDAS***	PROHIBIDAS	

\* En las condiciones de la normativa particular y legislación sectorial.

\*\* Previa calificación urbanística.

\*\*\* Salvo para las masas reforestadas y montes de utilidad pública, en los que tales actividades están PROHIBIDAS



## Artículo 10.6 Normas Particulares para el Suelo no Urbanizable de Protección.

### **10.6.1. Categoría I: Vías Pecuarias.**

Se incluyen en esta categoría los terrenos de dominio público que configuran la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias clasificadas como vías pecuarias del Municipio de Valdemoro por O.M. de fecha 5 de enero de 1957 del Ministerio de Agricultura y que atraviesan todo el Término Municipal. Su especial protección se ajusta a lo dispuesto en la Ley 3/95, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero y agrícola de conformidad con lo establecido en la Ley estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/98 (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados; plantaciones lineales, circulación de tractores etc.) Todos ellos con sujeción a los requisitos de los artículos 33 y siguientes de la citada Ley de la CAM.

#### Condiciones particulares:

- Se permiten las actividades y usos de vía Pecuaría admitidos en la Ley 8/98 de 17 de junio, de Vías Pecuarias, en los términos que indica el presente documento.
- Quedan expresamente prohibidas en las vías pecuarias las siguientes actividades:
  - a) La caza en todas sus formas.
  - b) La publicidad, a fin de evitar la contaminación visual del paisaje, con la única excepción de los paneles de información o interpretación, carteles y signos que establezcan las Administraciones Públicas en cumplimiento de sus funciones o los que informen de servicios y establecimientos autorizados, que se ajustarán a las condiciones que reglamentariamente se establezcan.
  - c) La extracción de rocas, áridos y gravas.
  - d) Los vertidos de cualquier clase.
  - e) El asfaltado o cualquier procedimiento semejante que desvirtúe su naturaleza.
  - f) El tránsito en vehículos todo terreno, motocicleta y cualquier otro vehículo motorizado, fuera de los casos previstos en los artículos 31, 33 y 36 de la Ley 8/98, de 15 de junio.
  - g) Las ocupaciones o instalaciones de cualquier tipo, no autorizadas en aplicación de esta Ley.
  - h) Cualquier otra constitutiva de infracción penal o administrativa.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, propondrán las acciones o permutas necesarias con objeto de garantizar la continuidad del trazado y su destino al uso tradicional, en las condiciones reflejadas en el aludido texto legal. Todos los instrumentos urbanísticos (Proyectos de sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Compensación, etc) que desarrollen los ámbitos, sectores, áreas, etc., que estén afectados por el dominio público pecuario, bien porque cruce el ámbito territorial o bien porque sea límite, deben



ser remitidos a la Dirección General de Agricultura o en su caso al órgano competente en materias de vías pecuarias, para su preceptivo informe.

A su paso por suelo urbanizable, la sección tipo de vía pecuaria estará formada por un camino de al menos 6 metros de ancho. La capa de rodadura del camino se realizará en materiales no asfálticos, como zahorras naturales, adoquinados con piedra natural, adoquinados de hormigón coloreado en tonos terrizos, hormigón grabado coloreado en tonos terrizos. El resto de la vía pecuaria será arbolada o revegetada preferiblemente con especies autóctonas, de al menos 1 a 1'5 m de altura.

- Las infraestructuras de agua, luz, saneamiento, gas, etc., de nueva creación no pueden transcurrir por el dominio público pecuario. En el caso de cruce de cualquier de estas infraestructuras con el dominio público pecuario es necesario solicitar ocupación temporal de terrenos de vías pecuarias de acuerdo a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- Los cruces con obras públicas como carreteras, ferrocarriles, etc. De nueva creación serán realizados mediante pasos a diferente nivel, con una anchura mínima para pasos inferiores de 12 m. de ancho y un gálibo mínimo de 5 m. Los pasos superiores se realizarán con rampa y la anchura mínima libre para uso exclusivo de vía pecuaria de 7 m.

En caso de que el dominio público pecuario sea interrumpido por una rotonda de cualquier vía de comunicación de tránsito rodado garantizará la continuidad de dicha vía pecuaria, bien situando la rotonda sobre otro punto o reservando los terrenos que garanticen la continuidad del dominio público pecuario.

En cuanto a los cruces con viales urbanos que no soporten un tránsito rápido deberán realizarse al mismo nivel de manera diferenciada mediante un ligero incremento de la rasante, pavimento diferenciado y señalización de límite de velocidad y cruce con Vía Pecuaria. Todos los cruces deben ser autorizados por la Dirección General de agricultura de la Comunidad de Madrid.

- Modificación de Trazado: Los expedientes de modificación de trazado de vías pecuarias serán tramitados conforme dispone la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

No se pueden ocupar ni disponer los terrenos de dominio público pecuario afectado por una modificación de trazado, hasta que no se apruebe el expediente de modificación de trazado de Vías Pecuarias de los ámbitos o sectores afectados.

- Las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal de Valdemoro por la O.M. de fecha 5 de enero de 1957 del Ministerio de Agricultura, son las siguientes:

Nº VÍA (m)	NOMBRE VÍA PECUARIA	LONGITUD (m)	Legal	Real	SUPERFICIE
01	Vereda de Fuente Vieja	4.500	20,89	4-8	
02	Vereda de San Martín	6.500	20,89	4	
03	Vereda Larga de los Cerros o de Gózquez	4.300	20,89	4-10	
04	Pasos de Ganado y Abrevadero-D.Santiago	700	Variable	4	580
05	Colada de Paso de Ganado de los Pocillos	1.300	5	0-5	
06	Paso de Ganados del Camino Hondo de Pinto	3.500	Variable	6-20	
A	Descansadero de la Fuente Vieja				2.000
I	Cañada de los Cerros de Castillejos al Pte.Prado	6.000	75,22	4-10	
II	Vereda de la Carrehuela o de Cabeza Serranos	9.700	20,89	0-20	
III	Vereda del Soto	3.800	20,89	4-20	
IV	Descansadero-Abrevadero de los Pocillos				15368





### 10.6.2. Categoría II: Cauces y riberas.

Comprende esta categoría todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas, y terrenos inundables, grafiados en el Plano de Clasificación del Suelo, no urbanizable de protección, abarcando al menos una franja a cada lado de 5 m. (zona para uso público) en corrientes continuas y discontinuas según se establece en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2.001 y el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Esta franja tiene además el carácter de protección de valor paisajístico.

Se determina como Espacio Libre Público los terrenos que lindan con los arroyos y constituyen bandas de protección en una superficie no inferior a 100 m a cada lado, en toda su extensión longitudinal.

De acuerdo con la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para su uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Incluidos los espacios comprendidos en la franja grafiada en los planos, a ambos lados del curso del Arroyo de la Cañada, que recorre del Centro al Este del Término, junto a la delimitación del Parque Regional del Jarama.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Serán de aplicación a esta categoría las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de junio y los Reglamentos que la desarrollan, y complementariamente las que seguidamente se especifican:

#### Calificaciones urbanísticas:

En los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas y/o forestales.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras básicas o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que resultasen inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas colectivas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
- d) Actividades comprendidas en los apartados a), c) y d), del artículo 29.3 de la Ley 9/2001.

#### Condiciones particulares:

- Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de Confederación Hidrográfica del Tajo según establece la vigente legislación de



aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril.

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en la misma, deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en el tramo afectado.

- Los vertidos de aguas residuales al Dominio Público Hidráulico, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, siendo previas en el caso de industrias que originen o puedan originar vertidos conforme dispone el artículo 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Se prohíben los demás usos y actividades.

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas.

Los efluentes procedentes de dichos sistemas de tratamiento se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por la Confederación Hidrográfica de Tajo. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en la red pública de saneamiento del municipio.

- Se prohíbe el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la fauna o la vegetación ripícola existente.

En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios.

- Se prohíben específicamente las actividades extractivas, las ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.

- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 m. a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alterar el propio cauce o favorecer la erosión o arrastre de tierras.

- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la





autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referenciando tanto el estado actual como el proyectado, y un estudio de las avenidas extraordinarias previsible con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsible en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas par no afectar negativamente el dominio público hidráulico y asegurando la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- Deberá aprobarse en los Proyectos de Urbanización un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Las reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

### **10.6.3. Categoría III: Parque Regional del Sur-Este.**

Corresponden a esta categoría los espacios situados en la zona Este del término, limítrofes al Este y Sur con el Término Municipal de Ciempozuelos y al Oeste con la Zona del Cerro de El Espartal. En torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. Su protección procede de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 6/94, de 28 de junio, de Creación del Parque Regional.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar su conservación, regeneración o desarrollo en las condiciones y determinaciones que corresponde establecer al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional.

Serán de aplicación, en consecuencia, las determinaciones de dicho Plan de Recursos, y, en todo caso, lo estipulado en el artículo 29 (Zonas Degradadas a regenerar, Zona C) y en el artículo 30 Zonas de Explotación Ordenada de los Recursos Naturales, Zona D), de la Ley de creación del Parque Regional.



Esta zona, además, Zona Especial de Protección de las Aves (ZEPA) delimitada en la Comunidad en desarrollo de la Directiva 79/409/CAE del Consejo de las Comunidades Europeas, relativa a la conservación de las aves silvestres y sus hábitats.

El objetivo fundamental de dicha protección es la preservación del hábitat, y la adecuada gestión de las especies que perviven en el mismo, en estado silvestre y por las que se declaró zona ZEPA.

Serán de aplicación en esta zona las determinaciones del Real Decreto 1997/95, de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad, mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, así como la adecuada gestión de los recursos naturales.

#### Condiciones generales:

1. Cualquier plan, programa, proyecto ó 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 su Anexo Sexto.
2. La autorización, sólo podrá otorgarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio natural.
3. Los proyectos garantizarán la ausencia de perturbaciones en los hábitats de la avifauna y, en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a esos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos, cercados de parcela y ruidos y movimientos de tierra en el período de nidificación.
4. Se prohíbe de modo expreso la caza y captura de las referidas especies animales por las que se declaró ZEPA.
5. Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/98, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.
6. En esta zona por ser de protección de aves esteparias, se evitará la implantación de cercados de parcela dadas las limitaciones que conlleva este tipo de instalación para la movilidad de las colonias de avutarda. No obstante, caso de resultar absolutamente imprescindible se verificará:
  - Los cercados de parcela habrán de permitir el libre paso de la fauna menor.
  - Se podrá instalar otro tipo de cercado siempre que su borde inferior cuente con "pasos" de 800 cm<sup>2</sup> al menos cada 50 m.
7. El establecimiento o mejora del sistema de redes de infraestructuras básicas, evitarán el efecto barrera, así como el aislamiento o recorte de áreas de la superficie principal.

#### Calificaciones urbanísticas:

Previa calificación urbanística, se permiten los usos y actividades indicados en el artículo 29.1 de la Ley 9/2001, siempre que resulten autorizables en la legislación sectorial aplicable.

#### Condiciones particulares:

Se prohíben las actividades y usos expresados en el artículo 10.5 del presente capítulo 10.



#### 10.6.4. Categoría IV: Protección de Valor Ecológico.

Se incluyen en esta categoría terrenos situados en el extremo Sur y Suroeste del término municipal de Valdemoro. Comprendiendo los terrenos situados y limitados al Norte con la Autopista de Peaje R-4 "Autopista Madrid-Ocaña; al Sur con el límite de la Provincia de Toledo; al Este con un tramo de la Autopista de Peaje R-4 y con otro ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, y al Oeste con el Término de Torrejón de Velasco.

Así como en el ámbito situado en el extremo Oeste del Término, límite con el Municipio de Torrejón de Velasco y al Sur de la Autopista de Peaje R-4. El objetivo de protección es el mantenimiento, de las condiciones naturales que condicionan su valoración y protección.

##### Calificaciones urbanísticas:

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Edificaciones o instalaciones ligadas a usos propios y a la ganadería intensiva que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido, siempre que se asegure la corrección del posible impacto paisajístico.
- b) Dotaciones o equipamientos ocio-recreativos relacionados al ámbito rural o ganadero, culturales y de educación medioambiental que requiriesen de este tipo de suelo para su instalación, y fuesen compatibles con la conservación del medio natural en el que se enclavan.
- c) Las instalaciones previstas en los apartados a), c), d) y e) y f) del artículo 29.3 de la Ley 9/2001.

##### Condiciones particulares:

- 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 e industriales.

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

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.

- 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.

- Se prohíbe expresamente la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionadas con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.



#### **10.6.5. Categoría V: Protección Red Supramunicipal.**

Esta categoría del Suelo no Urbanizable de protección comprende los terrenos, situados al Norte del Término de Valdemoro y limítrofes con el Municipio de Pinto. Donde se alberga las instalaciones del Centro Penitenciario Madrid III así como el suelo que amparen la red de equipamientos supramunicipal donde podrán localizarse los equipamientos de interés social que dada la categoría de suelo están permitidos su localización e instalación. Para la definición y ordenación de estas instalaciones se estará a lo que sus necesidades prevean.

El objetivo de esta protección consiste en garantizar el conveniente aislamiento del ámbito por razones de seguridad, y evitar su transformación urbanística más allá de la mejora o ampliación de las instalaciones existentes.

##### Usos y actividades prohibidos:

Todos los demás.

#### **10.6.6. Categoría VI: Paisajístico-Forestal.**

##### 1.- Montes de utilidad pública

Incluye los espacios arbolados o en fase de forestación, las masas forestales Consorciadas entre el Ayuntamiento y la Agencia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid y algunos declarados de Utilidad Pública, dispuestos y diseminados a lo largo de todo el Término de Valdemoro, y de un valor significativo, su ubicación se refleja en el plano correspondiente.

2.- Las bandas perimetrales del Término Municipal de Valdemoro, no inferiores a 500 m indicadas en el Plano de Clasificación y situadas de Noreste a Suroeste del municipio, en cuanto a espacios a preservar del desarrollo urbanístico al crear corredores verdes que garantizan la perspectiva paisajística y visual de los términos colindantes y amortiguan la "presión antrópica" de la zona.

Será de aplicación las determinaciones del régimen general de la Ley 16/95 de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza, y complementariamente las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal y arbórea existente, compatible en su caso con el uso social y productivo de la misma, así como su mejora, y/o la preservación del espacio delimitado por su vulnerabilidad frente a posibles impactos visuales que pudiesen generarse.

Se consideran propios en esta categoría de suelo los usos forestales y de conservación de la naturaleza y los cinegéticos, pero no la ganadería extensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural, hasta su consolidación y crecimiento suficiente.

##### Calificaciones urbanísticas:

En esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas, en las condiciones establecidas en la Ley 9/2001, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

Edificaciones o instalaciones imprescindibles ligadas a usos propios que sirvan a las unidades funcionales o productivas que se desarrollen por completo sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido, siempre que se asegurase la corrección del posible impacto paisajístico.

Las instalaciones y actividades incluidas en los apartados a), c), d), e) y f) del actual 29.3 de la Ley 9/2001. Previa calificación urbanística. Con las excepciones que se marcan en el art. 10.5 respecto de la categoría VI.1. Montes de utilidad pública.



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)



- . Resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

Establos, granjas:

- . Su altura máxima la mínima imprescindible (Máximo una planta y 4,50 m.)
- . Se separarán un mínimo de 15,00 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500,00 m.
- . Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

#### **10.8.2. Instalaciones de usos, actividades y actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible y establecimientos de turismo rural.**

Se establecen las siguientes condiciones:

- . No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de la unidad mínima de cultivo; forestal, y que establezca la normativa sectorial.
- . La separación a lindero será de 15,00 m.
- . La altura máxima será de 6,00 m. y una planta.
- . Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50,00 m<sup>2</sup> edificadas.
- . La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

#### **10.8.3. Instalaciones vinculadas a las obras públicas e instalaciones de dominio y uso público:**

No se establecen condiciones mínimas edificatorias si bien deberán adecuarse al uso y actividad pretendido imprescindibles a sus necesidades y que serán analizadas individualmente.

#### **10.8.4. Condiciones de las edificaciones comunes a todos los tipos:**

Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios:

- . Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, el abastecimiento de agua, la evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
- . En cualquier caso, el promotor deberá garantizar la adecuación y la modificación de los medios adoptados para cualquiera de éstos 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.

#### **10.8.5. Construcciones existentes.**

Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los



correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta que no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regirán por la Normativa sectorial vigente.

#### **10.8.6. Cerramientos de fincas.**

Se prohíbe el cerramiento de finca que no cuente con licencia municipal. La parte maciza de los cerramientos se resolverá, en todo caso, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,00 m. de altura.

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

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- . Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- . Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

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

#### **10.8.7. Condiciones estéticas.**

Condiciones estéticas generales: en aplicación de lo establecido en la legislación vigente, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda el uso de enfoscado en blanco y colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

#### **10.8.8. Arbolado.**

El proyecto de ejecución correspondiente, especificará con suficiente grado de detalle las medidas de revegetación previstas para atenuar y compensar las afecciones visuales generadas por la actuación en su conjunto, y contemplará las medidas necesarias para ello en su presupuesto de ejecución material, conforme a lo previsto en la Ley 9/2001.

Dicha vegetación atenderá a los siguientes criterios básicos:

- La densidad de plantación no será inferior a un elemento arbóreo cada 12 m<sup>2</sup> de suelo ocupado por la instalación.
- Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo.



-Se atenderá a la naturalización de dichos espacios, evitando tantos tratamientos de ajardinamiento e implantación de césped, como distribuciones lineales o geométricas de la disposición de los elementos arbóreos.

Condiciones específicas:

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

#### **10.8.9. Carteles y vallas de publicidad.**

Solo se permitirán la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa sectorial que afecta a éstas vías de comunicación determine.