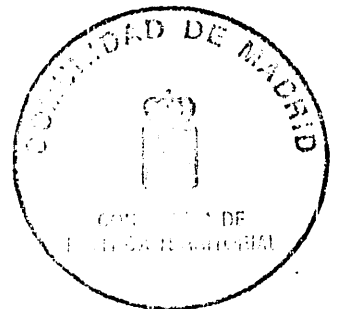


1 7 7 3 3 9 2 0 7 2 2

TITULO II  
REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE



## CAP. 5. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## ART. 5.1 AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS

## 5.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos agropecuarios, paisajísticos o culturales en mayor o menor grado, deben ser preservados del proceso urbanizador, potenciados y conservados, así como restaurados para los usos propios del mismo. La delimitación de este suelo viene determinada en el Plano de Clasificación del Suelo.

## 5.1.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se divide en categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de potencialidad de sus recursos, son:

## 1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC)

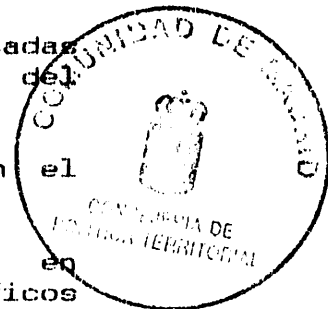
## 2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP), con 7 áreas diferenciadas:

- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés forestal.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés agrícola.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés ganadero.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés cultural.

Los terrenos afectados a cada una de la citadas categorías se delimitan en el plano de clasificación del suelo.

La regulación de estas categorías se establece en el Capítulo 6 de estas Normas.

Con independencia de esta división en categorías, en Suelo No Urbanizable se establecen usos específicos singulares, que se regulan además de por las condiciones establecidas para la categoría de suelo correspondiente.



por directrices específicas de ordenación, preservación del medio e impacto para cada uno de ellos.

La regulación de este tipo de usos se establece en los Arts. 5.8 y 6.4 de estas Normas.

### **5.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección**

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

### **5.1.4. Superposición de protecciones**

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### **5.1.5. Infraestructuras y sistemas en Suelo No Urbanizable.**

En el plano de clasificación del suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas territoriales que, total o parcialmente, se sitúan en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el Art. 5.8 para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

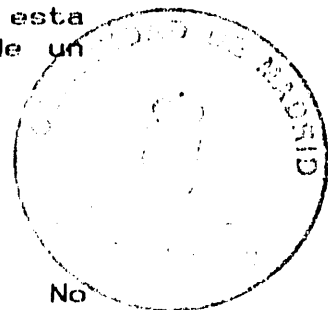
Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite previsto en el Artículo 10 del Decreto 69/1.983 de la Comunidad de Madrid.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en esta Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

## **ART. 5.2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **5.2.1. Conceptos.**

Cualesquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan



en el Artículo 5.9. lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que estén asociados al mismo, y excepcionalmente 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, 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.

### 5.2.2. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas para el Suelo No Urbanizable, están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización de la Comunidad de Madrid, las parcelaciones, los usos y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en los Arts. 5.5, 5.8 y 5.9.

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

### 5.2.3. Normas concurrentes

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

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

### 5.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

#### A. Tramitación de la autorización

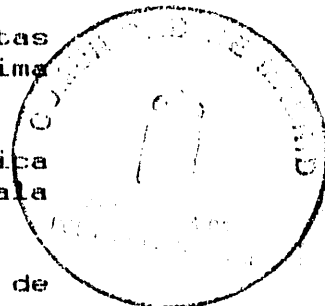
El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Consejería de Política Territorial acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta o del

Órgano competente para otorgar la licencia urbanística, no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Consejería.

### B. Documentación de la solicitud de autorización

La documentación mínima, que deberá contener la solicitud de autorización para una construcción o instalación agropecuaria y/o vivienda rural en Suelo No Urbanizable será la siguiente:

1. Escrito de solicitud del interesado en donde figure el domicilio y teléfono del mismo.
2. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
3. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
4. Descripción, en su caso, de las edificaciones existentes en la finca, detallando las superficies edificadas y los usos actuales y previstos, especificando su función en la explotación agraria de que se trate.
5. Descripción 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 o recubrimiento exterior. La escala mínima de los planos será 1:100.
6. Descripción de las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.
7. Plano de situación de la finca, con delimitación de ésta. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Hiruela.
8. Plano de emplazamiento de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala mínima 1:1.000.
9. Plano del Catastro Topográfico Parcelario de Rústica de todas las parcelas rústicas del interesado a escala mínima 1:5.000.
10. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono y número catastral de las parcelas.



11. Certificación o nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente al dominio y cargas de la finca, con indicación expresa de la superficie de la misma.

12. Si en el expediente se incluye una vivienda, será necesario justificar su necesidad para el funcionamiento de la explotación agraria a la que esté vinculada, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Dirección General del Medio Rural, donde, en ningún caso, la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación, excluido el valor del terreno.

La documentación expresada en los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 deberá presentarse por triplicado.

### C. Con carácter particular

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

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

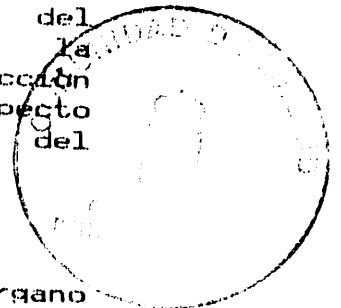
3. Si en el expediente se incluye una vivienda además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Art. 5.6.

4. 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, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Dirección General del Medio Rural o la Consejería de Política territorial, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

### D. 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



el caso de que en el expediente de autorizaci3n no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalaci3n, el solicitante deber3 aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo m3ximo de cuatro meses, pasado el cual se considerar3 caducada la autorizaci3n previa. Dicho proyecto se adecuar3 a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorizaci3n, requisito sin el cual la licencia ser3 anulable.

## ART. 5.3 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

### 5.3.1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las provisiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, s3lo se podr3n redactar Planes Especiales. Su finalidad podr3 ser cualquiera de las previstas en los Art3culos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulaci3n establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podr3n ser: la protecci3n del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservaci3n y mejora del medio rural, la protecci3n de las v3as de comunicaci3n e infraestructuras b3sicas del territorio y la ejecuci3n directa de estas 3ltimas y de los sistemas territoriales.

Se podr3n redactar tambi3n Planes Especiales cuando se trate de ordenar un 3rea de concentraci3n de actividades propias de esta clase de suelo, as3 como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de inter3s social cuya dimensi3n, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Esta exigencia podr3 ser decidida en cada caso por el Ayuntamiento, la Consejer3a de Pol3tica Territorial o cualquier otra Administraci3n competente de la instalaci3n de que se trate.

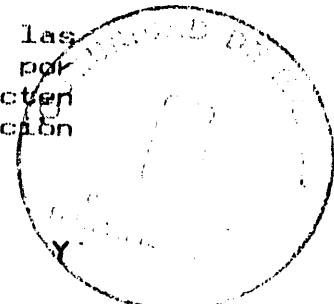
### 5.3.2. Determinaciones

Dichos Planes Especiales deber3n cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por alg3n instrumento de Ordenaci3n Territorial que afecten al t3rmino municipal. Su contenido y tramitaci3n cumplir3n lo previsto en estas normas.

## ART. 5.4 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION

### 5.4.1. Oportunidad

En la tramitaci3n de la autorizaci3n urban3stica de una instalaci3n o edificaci3n, si las circunstancias lo requiriesen, podr3 solicitarse del promotor por parte del



Ayuntamiento o Consejería competente, un Estudio del Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados, que deberá tener en cuenta en todo momento, la legislación de Protección en materia de Medio Ambiente y Espacios Naturales. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.

#### 5.4.2. Fines

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

La situación de la instalación en el medio.

El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

El tránsito de vehículos.

La emisión a medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado y respetuoso del medio.

#### 5.4.3. Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. -

Donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión, tanto de tipo ambiental como de tipo social, económico, etc...

2. Identificación de los elementos del proyecto. -

Donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. -

Donde se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.



**4. Valoración de las alteraciones.-**

Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se puedan detectar.

**5. Medidas correctoras.-**

Donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado.

**5.4.4. Resolución**

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

En todo caso, la autorización sólo se podrá conceder si se emite informe favorable al respecto de la Agencia de Medio Ambiente.

**ART. 5.5 PARCELACIONES RUSTICAS.****5.5.1. Concepto de parcelación.**

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

**5.5.2. Carácter rústico.**

En suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria a las disposiciones del Ministerio de Agricultura y la CAM sobre unidades mínimas de cultivo, y a lo previsto en el Título II Capítulo I de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística. En cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características del terreno.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el Art. 5.6.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del Artículo 14 de la citada Ley 4/1.984, será nula de pleno derecho.

**5.5.3. Condiciones de las parcelaciones rústicas.**

Deberá justificarse que la parcela dispone de acceso, y servicios adecuados al suelo no urbanizable que

satisfaga, las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y aprovechamiento rústico.

Los accesos a parcelas mediante vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el Art. 5. 10 sobre condiciones de la red viaria en suelo no urbanizable.

#### 5.5.4 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

Por la propia naturaleza del suelo No Urbanizable, 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 considerará 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, asfaltadas 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 o de red de 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 comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

### 5.5.5. licencia Municipal y Autorización Urbanística previa.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, previo informe favorable de la Dirección General del Medio Rural de la Consejería de Economía e informe del Ayuntamiento correspondiente, según determina el Artículo 14 de la Ley 4/1.984.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial acompañado de informes de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

### 5.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

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

1. Escrito de solicitud del interesado en el que se especifique nombre, apellidos o denominación social, así como domicilio y teléfono.
2. Memoria justificativa que incluya:
  - a) Objetivo de la segregación, indicando el destino de las parcelas resultantes.
  - b) Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
  - c) Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
  - d) 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.
  - e) Cumplimiento de las determinaciones específicas de las o Normas Subsidiarias vigentes.
3. Plano de situación de la finca a escala adecuada. Se deberá utilizar el plano de clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Hiruela.

4. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, a la escala adecuada, nunca inferior a 1:500.

5. Certificación del Registro de la Propiedad correspondiente de dominio y cargas de la finca con indicación expresa de la superficie de la misma.

6. Copia del plano del Catastro de todas las parcelas rústicas del interesado.

7. Copia de la relación o certificado catastral de dichas parcelas, indicando expresamente el polígono número catastral de las parcelas; en el caso de tratarse de suelo calificado de regadío deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 3 de Decreto 65/1989, de 11 de Mayo de unidades mínimas de cultivo en la Comunidad de Madrid.

La documentación señalada en los puntos 2, 3 y 4 deberá presentarse por triplicado.

#### 5.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las previsiones del Art. 15 de la Ley 4/L.1984 o de las determinaciones de esta Normativa.

#### 5.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

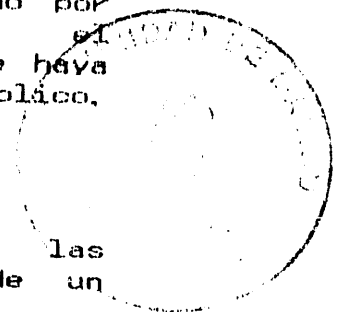
Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación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

#### 5.5.9. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un 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.

#### 5.5.10 Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.



**ART. 5.6 NUCLEO DE POBLACION****5.6.1. Concepto.**

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: (agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios), que son característicos de las áreas urbanas consolidadas.

**5.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.**

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 221 de la Ley del Suelo.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas o por las Normas de los municipios colindantes.

2. Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art 5.5.4 sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3. Cuando la edificación que se proyecte, aun distando más de 150 m. del límite del núcleo urbano de La Hiruela, se incluya en un área de borde de éste sometido a las afecciones especiales que se determinan en el Art. 6.3.

4. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

5. Por la sucesiva alineación de dos o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

6. Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 50 m. de diámetro.

**ART. 5.7. REGIMEN DE USOS.****5.7.1. Son usos principales o característicos del Suelo No Urbanizable:**

- Los agropecuarios.
- Las actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales

**5.7.2. Son usos compatibles:**

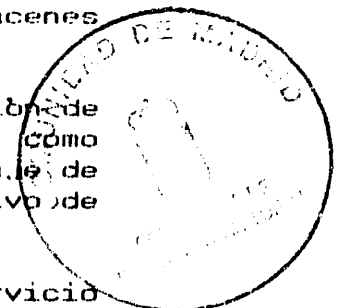
- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que, por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a los usos admisibles.

**5.7.3. Son usos prohibidos todos los demás.****5.7.4. Las Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.****ART. 5.8. REGULACION PARTICULARIZADA DE LOS USOS**

5.1.1. El uso agropecuario 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 de 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 e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.



La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Comunidad Autónoma de Madrid.

#### 5.8.2. Las actividades extractivas comprenden:

- Las canteras .
- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.
- Las infraestructuras y servicios necesarios para la instalación.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Comunidad Autónoma de Madrid y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- . Ambito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.
- . Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- . Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

#### 5.8.3. Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:

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 o instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, etc.

B. De espacios libres, deportivos y turísticos 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 los primeros se exigirá la elaboración de un proyecto de ejecución para el ámbito necesario.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Proyecto de Ejecución con las siguientes condiciones:

El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos, y ampliado, siempre que sea posible, con criterios topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.).

El Proyecto concretará las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta. Esta nunca tendrá una altura mayor de 9 m. Los aparcamientos de la instalación se situarán en la parcela edificable.

La superficie edificada total que el proyecto contenga agota la edificabilidad permitida para la actividad que se solicita.

La documentación contendrá:

Justificación de la necesidad del emplazamiento.

Estudio de impacto sobre el medio físico.

Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

Sistema de depuración y vertidos.

Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

Programación y fases.

Gestión del proyecto.

La autorización y posterior licencia municipal de los dos tipos de actividades, vendrá precedida por la declaración de utilidad de pública o interés social.

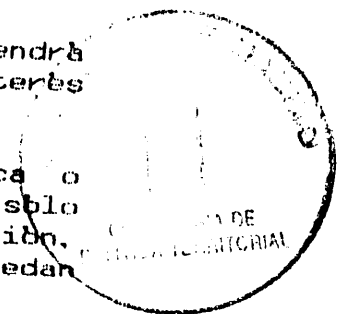
#### 5.8.4. Dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

Son aquellas que disponen de una declaración formal socialmente justificada de utilidad pública o interés social y deba emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

Las dotaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social propiamente dichas son aquellas y sólo aquellas que conllevan la instalación de una dotación, servicio o infraestructura de carácter social y no puedan ser enclavadas en el Suelo Urbano.

No obstante, podrán ser tramitadas como tales aquellas otras instalaciones que, aún no constituyendo una





dotación, servicio o infraestructura de carácter público, así se establezca en la presente normativa.

#### 5.8.5. Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, básculas de pesaje y puesto de socorro.
- Instalaciones de infraestructura urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y 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.

#### 5.8.6. Industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

- Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en el Reglamento correspondiente lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos urbanos.

La autorización y posterior licencia municipal de este tipo de industrias vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

#### 5.8.7. Vivienda unifamiliar:

- Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.
- Vivienda ligada a las instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

. Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalacibn.

En todos los casos no podrá tener una superficie mayor de 200 m2 edificables.

## ART. 5.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

### 5.9.1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

1.- Casetas para almacenamiento de aperos.

. Su superficie no superar  los 5 m2 por agricultor, con un máximo de 30 m2 .

. Su altura máximo será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo de que se trate.

. Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos a no ser que las caracteristicas propias de la parcela aconsejaren una distancia menor.

. Carecerán de cimentacibn.

. Se construirán en piedra y se cubrirán con teja cerámica curva roja.

2.- Instalaciones para la primera transformacibn o almacenamiento de productos agrícolas:

. Su superficie edificada y altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

. Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.

3. - Establos, granjas:

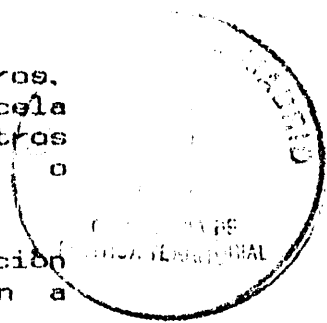
. Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalacibn.

. Se separarán un mínimo de 4 m. de todos los linderos, salvo que las caracteristicas propias de la parcela aconsejaren una distancia menor. La separacibn de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

. Los proyectos contemplarán la absorcibn y ventilacibn de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos.

### 5.9.2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas:

. Su superficie edificada máxima será la necesaria para la instalacibn.



. El entorno se tratará con arbolado autóctono.

. En todo caso se deberá justificar la vinculación de las edificaciones a la actividad extractiva.

**5.9.3. Edificaciones vinculadas a las instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas:**

- En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 5.8.3. no se permitirá edificación alguna, a excepción de la instalación de una construcción ligera de ríscos o pérgola, así como mobiliario como bancos y mesas de madera.

- En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

. No podrá existir ninguna edificación en parcelas menores de 3 Has.

. La edificabilidad será la mínima imprescindible, a juicio del órgano competente de la CAM, para la instalación que se prevea.

. Las separación de linderos 4 m.

. La altura máxima será de 9 m. Excepcionalmente, se podrá disponer de un elemento singular de mayor altura de superficie en planta máxima o m2.

. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 edificados.

. La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

**5.9.4. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social:**

La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental.

**5.9.5. Edificaciones vinculadas a las obras públicas:**

- La altura máxima será de 4,50 m.

**5.9.6. Edificaciones vinculadas a las industrias peligrosas:**

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

**5.9.7. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos.**

**1. Edificabilidad máxima. -**

La edificabilidad contemplada en el proyecto contenido en la solicitud de autorización, esté o no determinada en

Las presentes Normas, tiene el carácter de máxima permitida para la totalidad de la instalación cuya autorización se solicita.

## 2. 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, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

- En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Concejería de Política territorial solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

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

## 4. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona. Los destinados a fincas agrícolas o pecuarias no podrán sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Diez 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.



## 5. Condiciones estéticas.

- Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el Art. 73 de la Ley del Suelo, 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 prohíbe expresamente la utilización de ladrillo visto en muros, placas de fibrocemento, chapa y teja negra en cubiertas y el color blanco en fachadas, así como el revoco a la tirolesa y la teja negra.

Se recomienda el uso de la piedra o el enfoscado en colores terrosos incorporados en el enfoscado, en paramentos verticales y la cubierta de teja cerámica curva roja.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

### - Arbolado.

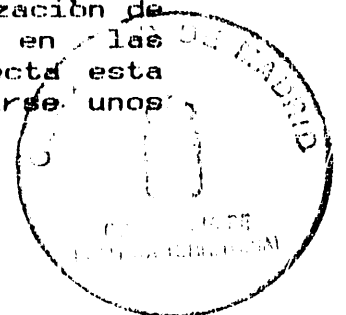
Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

### - Condiciones específicas.

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

### - Carteles de publicidad.

Solo se permitirá la instalación de carteles de señalación de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.



**ART. 5.10 CONDICIONES DE LA RED VIARIA****5.10.1. Carreteras**

Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 3/1991 de carreteras que define zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de protección hasta 15 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo.

**5.10.2. Caminos**

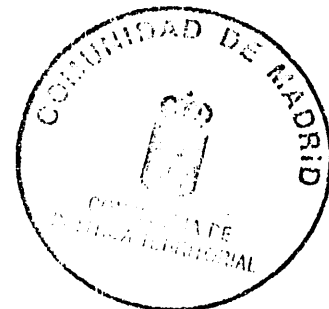
Los caminos públicos definen alineaciones mínimas en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

El ancho de pista afectado será de 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcon cuneta 0,5 m. de ancho.

Las penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, se pronunciarán cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).



**CAP. 6 REGULACION POR CATEGORIAS****ART. 6.1 SUELO NO URBANIZABLE COMUN.**

Se integran en esta categoría los suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrícola y las áreas de matorral ralo, eriales, etc.

A. Se permiten todos los usos contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Son usos prohibidos todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no esté destinada al aprovechamiento agrario o ganadero de la zona, o a los usos permitidos.

B. Se permiten todas las edificaciones determinadas en el artículo 5.9 para el Suelo No Urbanizable.

Tanto las instalaciones de almacenamiento agrícola y agro-industriales como las de explotaciones ganaderas-establos, gallineros, etc. deberán establecerse con carácter de granjas, evitando repeticiones sucesivas de naves. En todo caso, se enclavarán en las cotas más bajas.

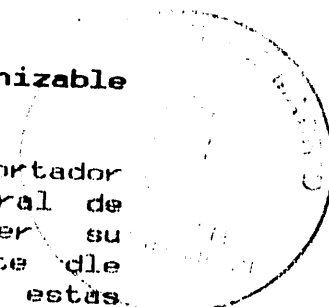
**ART. 6.2 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.**

El criterio imperante en la delimitación del S.N.U.E.P. radica en la protección de los recursos económicos, ecológicos y paisajísticos del territorio. Estos, en su conjunto, constituyen los valores patrimoniales fundamentales de mismo, ya sea por la actividad agrícola que en ellos se desarrolla, por la extensión de sus bosques, por la tranquilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas, por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza misma que ofrece esta variabilidad paisajística.

Hay que tener en cuenta que en algunas áreas se solapan las distintas categorías que definen su grado de protección, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones más restrictivas del conjunto de las establecidas.

**6.2.1. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico**

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:



A. Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común, estando en cualquier caso prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos desde el núcleo urbano.

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

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

B. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

C. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

D. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

E. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. su altura total será inferior a un metro veinte centímetros.

F. Queda prohibida la extracción de bridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

### 6.2.2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés forestal.

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

A. En estas zonas se prohíbe cualquier edificación e instalación que no esté relacionada con la actividad económica forestal. En todo caso debe estar adscrita a una explotación forestal de 30 o más hectáreas, considerándose esta superficie como parcela mínima forestal de explotación.

Con carácter excepcional podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse necesariamente en este



tipo de terrenos y no sea posible instarlas en el suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento forestal de los terrenos circundantes.

B. Queda prohibida la extracción de bridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

C. Se prohíbe la apertura de caminos que no sean los de exclusivo interés forestal para el mantenimiento y explotación de estas áreas, procurando la utilización de los bordes de la explotación o trazados cortafuegos.

D. Se permite la tala de árboles para la explotación comercial de las masas forestales, en las condiciones que para ello establezca el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid, siendo un acto sujeto a la licencia tal como establece el Artículo 16 de la Ley 4/L.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

En las áreas desforestadas por la explotación económica que se señala en el párrafo anterior se procederá a la conveniente repoblación debiendo cubrir una superficie igual a la ocupada por los ejemplares que se hayan cortado, y con especies autorizadas por el Órgano Administrativo competente de la Comunidad Autónoma de Madrid.

### 6.2.3. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable por su interés ecológico.

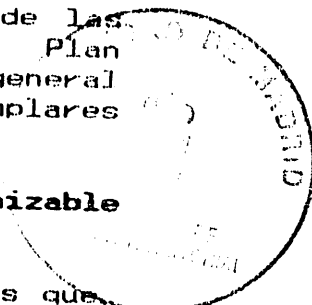
Se refiere esta protección a los terrenos incluidos en las Normas Subsidiarias que permiten por su estado físico y características la preservación del medio natural no alterado.

A. En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras previstos en un Plan Especial que se redactará para el desarrollo de este suelo, en cuyo caso se permitirán 2 viviendas para guarda del territorio por cada 100 Ha. de suelo.

B. Se prohíben los movimientos de tierras y la tala de árboles, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas contempladas en el Plan Especial, y las necesarias para la conservación general del área y el cuidado y saneamiento de los ejemplares enfermos.

### 6.2.4. Condiciones específicas del Suelo no Urbanizable de especial protección por su interés ganadero.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación ganadera extensiva. Requieren las siguientes condiciones:



A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos y no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento ganadero de los terrenos circundantes.

B. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción e instalación no vinculada a la actividad ganadera, y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que deban instalarse necesariamente en este tipo de terrenos o no sea posible su ubicación en Suelo No Urbanizable Común.

C. Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensachamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del suelo, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Cooperación o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan la disminución de la superficie de los pastos o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banquete necesario para la óptima explotación de los recursos agrarios.

E. Los vertidos producidos por las explotaciones deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros, pozos y medios de depuración o de almacenaje, destinándose preferentemente a la fertilización de la finca.

Queda expresamente prohibida la expulsión de efluentes sin depurar a las redes urbanas de saneamiento, cauces públicos, caminos u otros predios.

#### **6.2.5. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés cultural.**

Esta protección se dirige a la preservación de las áreas en que existen posibilidades de hallazgos de interés científico, sean arqueológicos o de cualquier otra índole, así como a los trazados tradicionales de vías pecuarias. Será de aplicación en todo caso la Normativa Sectorial específica para estos yacimientos, así como las condiciones siguientes:

##### **A. Construcciones y movimientos de tierras.**

Se prohíbe en general cualquier tipo de edificación o de movimiento de tierras, excepto los ligados a labores de investigación científica para los cuales será necesario la autorización de la Consejería de Cultura o el organismo competente en materia de vías pecuarias.

**B. Protección cautelar por nuevos hallazgos.**

Si en algún punto del suelo no urbanizable no incluido en esta protección apareciese algún hallazgo de interés científico, cautelarmente se someterá a estas mismas restricciones un área circular con centro en dicho yacimiento y radio cien metros, en tanto no se modifican puntualmente las Normas Subsidiarias para reajustar la delimitación de los suelos de especial protección, o sea expresamente declarada innecesaria esta prevención por la Consejería de Cultura.

**ART. 6.3. AFECCIONES ESPECIALES.**

**6.3.1. Edificaciones existentes.**

- Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable e integrar en la medida de lo posible el vertido en el Sistema de Saneamiento.

- Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces y no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

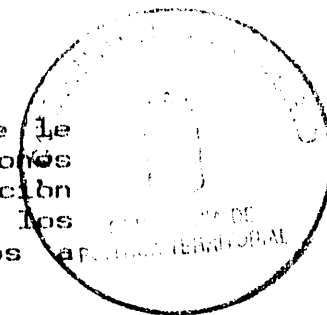
**ART. 6.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**6.4.1. Normativa sectorial concurrente.**

Los equipamientos especiales en Suelo No Urbanizable se son de aplicación las distintas legislaciones sectoriales, así como las determinaciones de ordenación que a continuación se determinan, todos los equipamientos deberán resolver los grados relativos a depuración y vertidos.

**6.4.2. Cementerio.**

1. Se mantiene la instalación existente.
2. Se permite la ampliación de la instalación en la superficie que éste requiera, que se realizará con criterios estéticos y compositivos acordes con la instalación existente y respetuosos con el medio. Los materiales a cara vista serán autctonos y los colores y texturas coligantes con los tradicionales.



**6.4.3. Vertederos y escombreras.**

1. Se permite su instalación en S. N. U. Común.
2. Para su instalación será perceptivo la realización de un estudio de impacto que recoja los siguientes aspectos:
  - Impacto sobre el paisaje.
  - Impacto sobre posibles transformaciones del ecosistema.
  - Impacto por vientos y olores.
  - Accesibilidad. Garantía de la no apertura de nuevo viario.
3. La instalación no implicará edificación alguna.
4. La instalación deberá contar con informe favorable a la A. M. A.

**6.4.4. Aparcamiento público en accesos del núcleo urbano**

1. Se permite su instalación en el área reflejada en el plano de ordenación del núcleo urbano. ( Entrad por la C/ de Montejó. )
2. Se podrá establecer en línea o en batería, sólo en el margen izquierdo de la carretera, con un tratamiento blando o semiblando de su pavimento, diferenciado del viario y dotado de arbolado autóctono cada 4 plazas de aparcamiento, compaginándose con el carácter de mirador.
3. Se podrá realizar el movimiento de tierras preciso para la instalación del aparcamiento, con criterios de mínimos.
4. El muro de contención proveniente de la necesaria explanación, no tendrá mayor altura que la de la cota de los suelos limítrofes y será de piedra del lugar.

