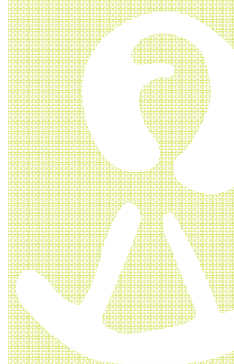


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE GASCONES EN EL  
ÁMBITO DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE  
PROTEGIDO DE INTERÉS AGROPECUARIO**



JULIO DE 2018  
Nº\_REF.18\_1235

AVANCE



## ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	2
1. ANTECEDENTES.....	3
2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	4
3. ALCANCE Y CONTENIDO .....	9
4. TRAMITACIÓN.....	10
5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	11
6. DETERMINACIONES Y APLICACIÓN DE LAS NNSS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	13
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	17
8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL .....	20
8.1. Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	20
8.1. Cumplimiento del artículo 29 de la Comunidad de Madrid .....	21
8.2 Cumplimiento del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. (PORN).....	22
Accesibilidad y cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.....	26
9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....	29
9.1 Valoración respecto del impacto de género.....	30
Dado el objeto y alcance de la presente Modificación Puntual, y en base a la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, se considera que no existe impacto de género.....	30
9.2 Valoración respecto de la orientación sexual e identidad de género.....	30
9.3 Valoración respecto a la infancia, la adolescencia y la familia .....	30
DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN .....	31
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	40
1. Memoria de sostenibilidad económica.....	41
RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO .....	42
2. INTRODUCCIÓN.....	43
3. DELIMITACIÓN. Ámbito de la Actuación .....	44
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	46

# 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente del municipio de Gascones son las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NNSS) aprobadas por la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 10 de junio de 1997, cuya Resolución de 19 de junio de 1997 fue publicada en el BOCM nº 151 del 27 de junio de 1997.

Dicho documento ha sido sometido a tres Modificaciones Puntuales que se enumeran a continuación:

- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Gascones relativa a la zona verde y equipamiento de la calle Real y Unidad de Ejecución, UE-1 "Prado Cerrado", aprobada por Consejo de Gobierno en sesión del 3 de junio de 1999 (BOCM nº 153, 30 de junio de 1999).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Gascones relativa a la Ordenanza de Dotaciones y Equipamientos aprobada por Consejo de Gobierno en sesión del 7 de mayo de 2003 (BOCM nº 137, 11 de junio de 2003).
- Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Gascones en el ámbito del Suelo de Especial Protección de Interés Forestal, aprobada por Consejo de Gobierno en sesión del 25 de abril de 2006 (BOCM nº 128, 31 de mayo de 2006).

Asimismo, el Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid (en adelante PORN), siendo Gascones uno de los municipios incluidos en dicho Plan, quedando afectado por la Zona de Transición y el Área Reservada para Parque definidas por el PORN. La primera afecta principalmente a toda la mitad sureste del municipio y la segunda a la mitad noroeste de éste.

Las NNSS, definen las distintas categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés forestal
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés ganadero
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés ecológico-ganadero
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés agropecuario
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por cauces y riberas
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés forestal (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados).

Asimismo, dentro de la categoría del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, las Normas Subsidiarias añaden:

- Vías Pecuarias y Descansaderos
- El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, Zona de Uso Agropecuario tradicional.
- Laderas con Protección Específica a partir de la cota 1.200m.

Según los datos recogidos en las NNSS, el municipio de Gascones cuenta con una superficie de 19,9 Ha, de las cuales 19,54 se encuentran clasificados como Suelo no Urbanizable, lo que supone que un 98% de la superficie del municipio se encuentra protegida por planeamiento.

En el Capítulo 10 de las Normas Urbanísticas se establecen las Normas Particulares para el suelo no urbanizable, siendo en su artículo 10.27, donde se definen las condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido donde se establece que:

*“Con carácter general solo se podrán autorizar las siguientes instalaciones:*

*Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegéticas o análogas.*

*Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.”*

Dentro de este artículo se establece también las condiciones específicas para cada una de las categorías de suelo especialmente protegido permitiendo, casi exclusivamente, las instalaciones directamente vinculadas al interés que motiva su protección.

La rigidez de la normativa y la época en la que éstas fueron redactadas hace que sea muy difícil la implantación de usos cuyo emplazamiento requiere de suelos rurales, ya que impide que usos que sí se encuentran permitidos en esta clase de suelo tanto por legislación sectorial como por la Ley del Suelo, posiblemente al no estar establecidos por no existir en la época de redacción de dichas normas, no puedan llevarse a cabo en el municipio al encontrarse expresamente prohibidos por omisión.

Esto ya motivó en 2006 la aprobación de una Modificación Puntual de las NNSS en el ámbito del suelo de especial protección de interés forestal, en la que se introdujo como uso admisible el uso de turismo rural en edificaciones existentes catalogadas.

## 2. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Resulta necesario en municipios como Gascones en los que la mayor parte de su territorio se encuentra protegido, dotarles de los mecanismos necesarios para facilitar su desarrollo económico, dentro del desarrollo rural sostenible, potenciando y protegiendo los principales valores con los que cuenta.

La presente modificación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Gascones, con el objeto de posibilitar la implantación de determinados usos, con sus determinaciones, permitidos por legislación sectorial, y adaptados a las previsiones recogidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el suelo no urbanizable de protección. Con ello, se pretende ampliar y diversificar la economía del municipio, contribuyendo al equilibrio entre las necesidades de subsistencia de su población autóctona y la protección de los valores naturales, participando así en el fin de lograr la sostenibilidad como municipio.

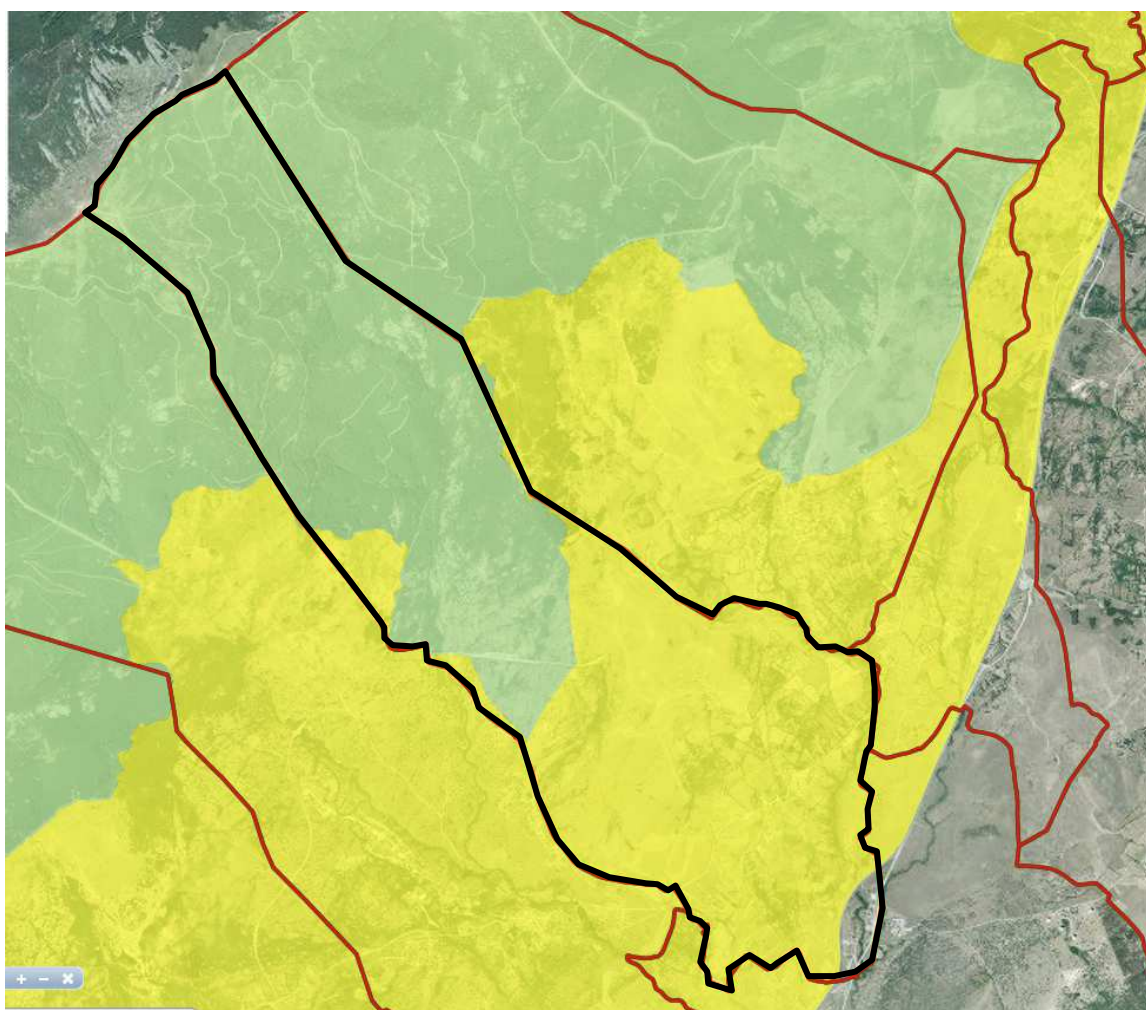
No obstante, esta modificación no se lleva a cabo de manera indiscriminada sobre la totalidad del suelo no urbanizable protegido, sino que se acotará a los suelos que aparecen clasificados por las NNSS como “Suelo no urbanizable especialmente protegido, interés agropecuario”.

Esta elección parcial del suelo no urbanizable protegido, se fundamenta principalmente en las protecciones sectoriales y ambientales con las que cuenta el municipio.

Así, como se ha expuesto en el anterior apartado, el municipio está afectado por dos zonas del PORN:

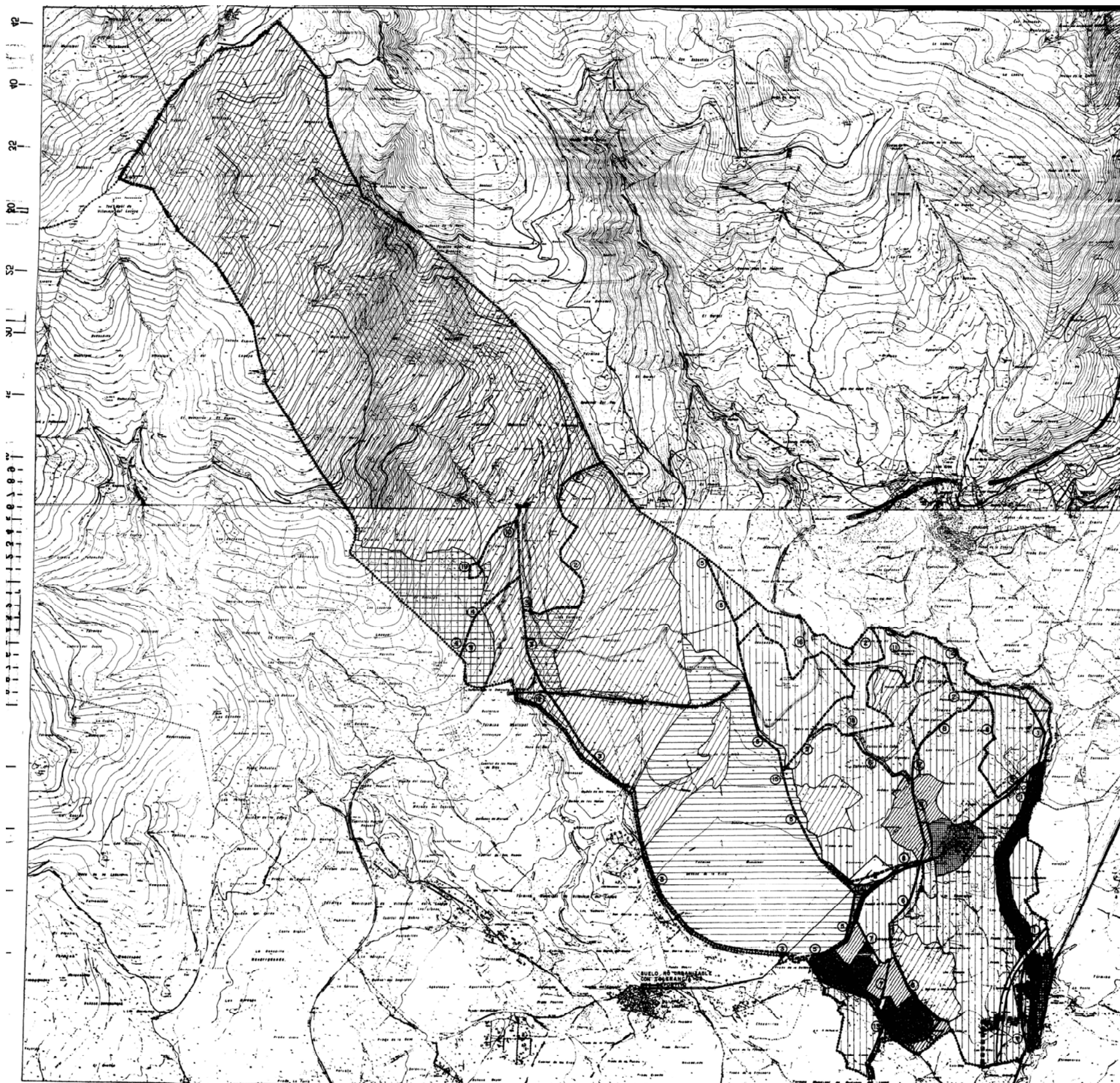
- Zona de Transición: que afecta principalmente a la mitad sureste del municipio
- Área reservada para Parque: que afecta principalmente a la mitad noroeste del municipio. Esta zona coincide con el LIC/ZEC Cuenca del Río Lozoya y Sierra Norte.

A continuación, se muestran las zonas afectadas siendo la amarilla la correspondiente a la Zona de Transición y la verde al Área reservada para parque:



Fuente: Planea. Web Comunidad de Madrid

Y a continuación se expone el plano de Clasificación de las Normas Subsidiarias:



Dispositiva - la presente es la modificación para la creación de un nuevo apartado provisionalmente con fecha 16 de Abril de 1997 la Secretaría de Urbanismo y Transportes  
 21/4/97  
 Ydo Encarnación Sanz Quiñ

**VIAS PECUARIAS**

- ① CAÑADA DE MERINAS
- ② CAÑADA DE LA PUENTE ANCHA
- ③ CAÑADA DE LA DEHESA DE LA VILLA
- ④ SOLADA DEL ROBLADO
- ⑤ CORDEL DE ARGONES
- ⑥ CORDEL DE LAS ASOMADILLAS
- ⑦ CORDEL DE LOS REDONDOS
- ⑧ COLADA DE GASCONES
- ⑨ VEREDA DE LAS POZAS
- ⑩ VEREDA DE TIERRECILLO

**DESCANADEROS**

- ⑪ DESCANADERO DE LA PUENTE ANCHA
- ⑫ DESCANADERO DE LA DEHESA DE LA WATA
- ⑬ DESCANADERO DE LOS LAVADEROS
- ⑭ DESCANADERO DE LAS ERAS
- ⑮ DESCANADERO DE LOS PRADOS
- ⑯ DESCANADERO DE LOS CERRILLAS
- ⑰ DESCANADERO DE LAS ASOMADILLAS
- ⑱ DESCANADERO DE PEÑALTA O PEÑALTA
- ⑲ DESCANADERO DEL ROBLADO

\*\*\*\*\* LIMITE TERMINO MUNICIPAL

SUELO URBANO S-0076389 0  
 SUELO NO URBANIZABLE COMUN  
 SUELO APTO PARA URBANIZAR  
 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO INTERES FORESTAL  
 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO INTERES BARRIDO  
 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO INTERES ECOLOGICO - BARRIDO  
 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO INTERES AGROPECUARIO  
 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SAUCES Y RIBERAS  
 SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO INTERES FORESTAL (BOSQUES DE UTILIDAD PUBLICA Y BOSQUES PROTEGIDOS)  
 Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 10 JUN 1997

CARRETERAS  
 FERRO CARRIL  
 VIAS PECUARIAS Y DESCANADEROS  
 PLAN DE ORDENACION DEL ENLACE DE PUENTES VIAS  
 ZONA DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL  
 ZONAS CON PROTECCION ESPECIFICA LA PARTIDA DE LA 1074 1.000 M<sup>2</sup>

ESCALA 1:10.000

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE**

S-0076389-0

CLASIFICACION DEL SUELO **1**

APROBACION PROVISIONAL  
 CONVENCION DE AREAS PUBLICAS URBANIZABLES Y TRANSFERIBLES  
 CONSEJO DE AREAS PUBLICAS URBANIZABLES Y TRANSFERIBLES  
 AYUNTAMIENTO DE GASCONES

Se eliminan del ámbito de la modificación los suelos afectados por el Área reservada para parque, que se corresponde con los suelos clasificados como:

- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés forestal
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés forestal (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados)

Dentro de la Zona de Transición definida por el PORN, se encuentran los suelos clasificados por el planeamiento con las siguientes categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido:

- Suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ganadero
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ecológico-ganadero
- Suelo no urbanizable especialmente protegido por interés agropecuario
- Suelo no urbanizable especialmente protegido interés forestal (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados). (que se eliminan del ámbito de la modificación al encontrarse la mayor parte de superficie incluida en el Área reservada para parque por el PORN.

Respecto a los suelos clasificados con algún tipo de protección ganadera, cabe decir que el suelo no urbanizable especialmente protegido por interés ganadero (SNUEP-G) se localiza en la mitad noroeste del municipio, rodeado de la zona establecida por el PORN como Área reservada como parque y los suelos clasificados como no urbanizables especialmente protegidos por interés ecológico – ganadero (SNUEP-EC-G), se encuentran ocupados casi en su totalidad por hábitats. La superficie correspondiente a los primeros supone un 2,89% de la superficie total del municipio y la segunda del 12,68%.

Si tenemos en cuenta los datos correspondientes al sector ganadero en el municipio de Gascones podemos ver que, según datos correspondientes al censo agrario, el número de unidades ganaderas tuvieron un repunte en el año 1999, y que dicho número se vio reducido a la mitad en el año 2009, tal y como se muestra a continuación:

AÑO	UNID. GANADERAS
1989	581
1999	1040
2009	448

Asimismo, según el Banco de Datos de la Comunidad de Madrid de los distintos municipios, el porcentaje correspondiente al PIB de Gascones por rama de actividad es el siguiente:

RAMA DE ACTIVIDAD	AÑO 2015	AÑO 2016
Servicios a empresas y financieros	10,28%	9,10%
Minería, Industria y Energía	9,04%	8,16%
Otros servicios	22,67%	23,22%
Construcción	9,81%	6,31%
Servicio de distribución y hostelería	44,80%	49,59%
Agricultura y Ganadería	3,41%	3,61%



Según estos datos, en el municipio de Gascones los sectores con mayor porcentaje correspondiente al PIB es el de distribución y hostelería, así como el de servicios, sectores que además aumentan de un año a otro. Sin embargo, aunque el sector de la ganadería se mantiene, supone un porcentaje muy pequeño respecto al PIB.

Se puede extraer de estos datos que, aunque existe un sector ganadero en el municipio, este no se encuentra en expansión ni tiene peso en la economía municipal.

Dadas las características ambientales de los terrenos con alguna protección ganadera (en el caso del SNUEP-G dada su localización y en el caso del SNUEP-EC-G la alta ocupación en su superficie por hábitats), así como el bajo porcentaje de suelo respecto al municipio unido al hecho de que, aunque no se trate de una actividad con gran peso en el municipio, existe y se mantiene la actividad ganadera, no se estima necesario ni conveniente en este momento introducir nuevos usos sobre estas categorías de suelo.

Por último, en relación al suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario, cabe decir que se localiza en torno a los núcleos urbanos existentes y desarrollos previstos, así como de la Autovía A-1, en la zona más oriental del municipio. La mayor parte de dichos terrenos se encuentran sin explotar, localizándose escasas tierras arables según los datos de uso agrario del SIGPAC. De hecho, las clases agrológicas establecidas sobre estos suelos son las denominadas 4s: *"tienen limitaciones muy severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren complejas técnicas de manejo"* y 6l: *"Tierras con limitaciones severas que normalmente las hacen inadecuadas para la actividad agrícola"*. Por ello, carece de sentido preservar estos suelos exclusivamente a la implantación de cultivos y usos agropecuarios prohibiendo la posibilidad de implantar otros usos, como determina el planeamiento vigente.

Así, como resultado del análisis de todo lo anterior, se determina que **el ámbito de actuación de la presente modificación es el correspondiente a los suelos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo no Urbanizable especialmente protegido por interés agropecuario**, al ser el más adecuado para la consecución del objeto de la modificación, que es posibilitar la implantación de nuevos usos en suelo no urbanizable de protección, en aras de potenciar el desarrollo económico del municipio.

Los nuevos usos que se permitir sobre esta clase de suelo a través de la presente modificación, son algunos de los expresamente permitidos para el suelo no urbanizable de protección tanto por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, como por la Ley 8/2012, de Medidas Fiscales y Administrativas, y que además son compatibles con el régimen establecido por el PORN para la Zona de Transición definida.

Con la posibilidad de implantación de estos usos se pretende dotar al municipio de un instrumento de planeamiento que regule y ampare el desarrollo rural de municipio. Una carencia que, aunque ha repercutido negativamente durante los últimos años imposibilitando la implantación de pequeñas actividades, es ahora cuando se da la oportunidad al haberse presentado al municipio una propuesta de implantación de un "camping ecológico" que impulsaría el desarrollo económico no solo del municipio, sino de toda la zona, promocionando el empleo y la producción local agrícola. Esto justifica su interés social, interés que se refuerza además con el hecho de no redactar esta modificación únicamente para dar respuesta a una demanda puntual sino a la demanda colectiva de los últimos años posibilitando la implantación de un abanico de usos demandados en la zona.

Todo ello se realiza además en sintonía con la "Estrategia para revitalizar los municipios rurales de la Comunidad de Madrid" en la que se prevé instaurar un conjunto de medidas dirigidas a incentivar y facilitar el arraigo poblacional de los pequeños municipios rurales y mejorar la calidad de vida de su población, apostando por la generación de las condiciones

adecuadas para que estos municipios se conviertan en espacios atractivos para la implantación de actividades económicas que generen empleo.

La procedencia de la presente modificación se fundamenta en el artículo 1.5.5. de las NN.SS. de Gascones, en el que se consideran modificaciones puntuales “...*las variaciones o alteraciones de cualquiera de los elementos o determinaciones de las mismas*”, como ocurre en el presente caso.

La base legal de la presente Modificación Puntual se establece a través del artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En este sentido, la propuesta de modificación puntual se encuentra entre los supuestos que se indican en el artículo mencionado.

### 3. ALCANCE Y CONTENIDO

El artículo 67 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su punto 1. que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan.

El alcance de la presente modificación afecta exclusivamente a las determinaciones establecidas para el suelo clasificado por el planeamiento vigente como Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario, recogiendo el presente documento, la totalidad de las determinaciones propias del planeamiento general que quedan modificadas obteniendo un documento completo en sus determinaciones, en lo que se refiere a la presente modificación.

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo anteriormente expuesto y consta, entre otros apartados, de:

- Antecedentes
- Objeto, conveniencia y oportunidad
- Descripción de la propuesta
- Evaluación Ambiental Estratégica
- Documentos afectados por la modificación puntual
- Resumen ejecutivo expresivo

## 4. TRAMITACIÓN

Tal y como se establece en el artículo 67 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la presente modificación puntual deberá seguir el mismo procedimiento para su aprobación que el establecido para la clase de Plan que modifica, siendo en este caso de planeamiento general.

En dicho artículo se establece el deber de que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deben observar el mismo procedimiento seguido para la misma clase de Plan, respecto a la fase correspondiente al Avance, el punto 2. del artículo 56 de la Ley 9/2001 dice lo siguiente:

*"...será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo."*

La superficie del Término Municipal es de 1990 Has, siendo la superficie clasificada como "Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario" de aproximadamente 459,93 Has, lo que supone un 23% del territorio municipal.

Dado que la presente modificación afecta a una superficie superior al 10% de la superficie ordenada por las NNSS que se corresponde con la totalidad del término municipal, resulta obligatorio la formalización del Avance, por lo que se someterá el documento al procedimiento de aprobación del Avance definido en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y que se transcribe a continuación:

*"3. El procedimiento de aprobación de Avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:*

*1º Trámite de información pública por un periodo mínimo de treinta días*

*2º Informe previo de análisis ambiental por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.*

*3º Informe de Impacto Territorial, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance."*

Tras dicho procedimiento se seguirá lo establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001, se define el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones, y cuyos hitos se enumeran a continuación:

- Acuerdo de Aprobación Inicial por Pleno, mediante el cual se inicia el procedimiento. La Aprobación Inicial implica:
  - o El sometimiento del documento a información pública.
  - o Requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente.

A la vista de los resultados anteriores, el Pleno del Ayuntamiento resolverá la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Una vez superados estos trámites:

- o El Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento a la Consejería de Medio Ambiente, a fin de obtener su informe definitivo.

- Aprobación Provisional por Pleno, del documento que incluye las posibles modificaciones derivadas del informe definitivo de análisis ambiental.
- Remisión del expediente completo a la Consejería competente para, si procede, obtener su Aprobación Definitiva.

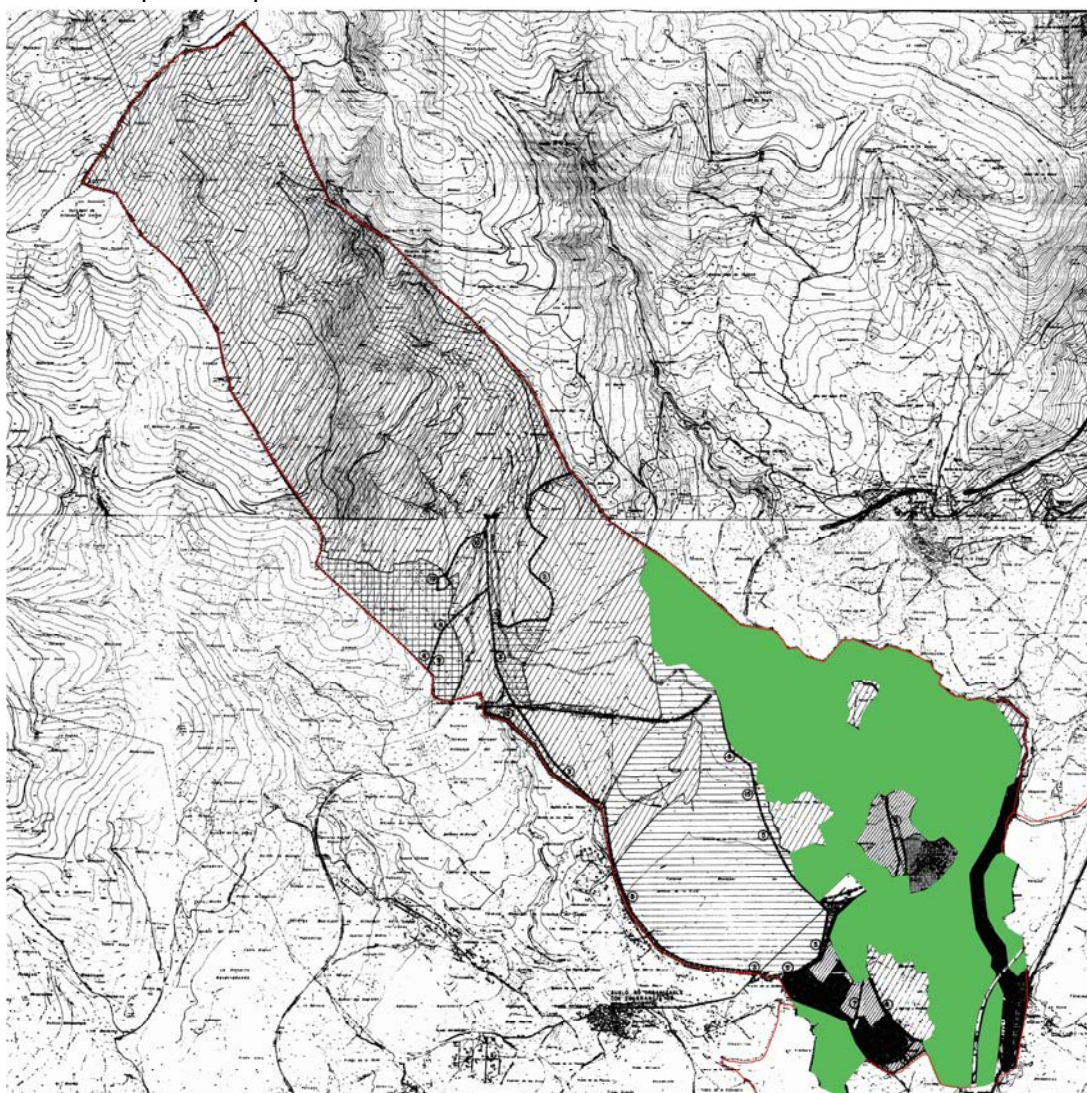
## 5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Como ya se ha mencionado anteriormente, **el ámbito de la actuación se corresponde con los suelos clasificados por las NNSS como "Suelo no Urbanizable especialmente protegido por interés agropecuario"** que cuenta con una superficie aproximada de 4.599.316,52 m<sup>2</sup> (459,93 Ha).

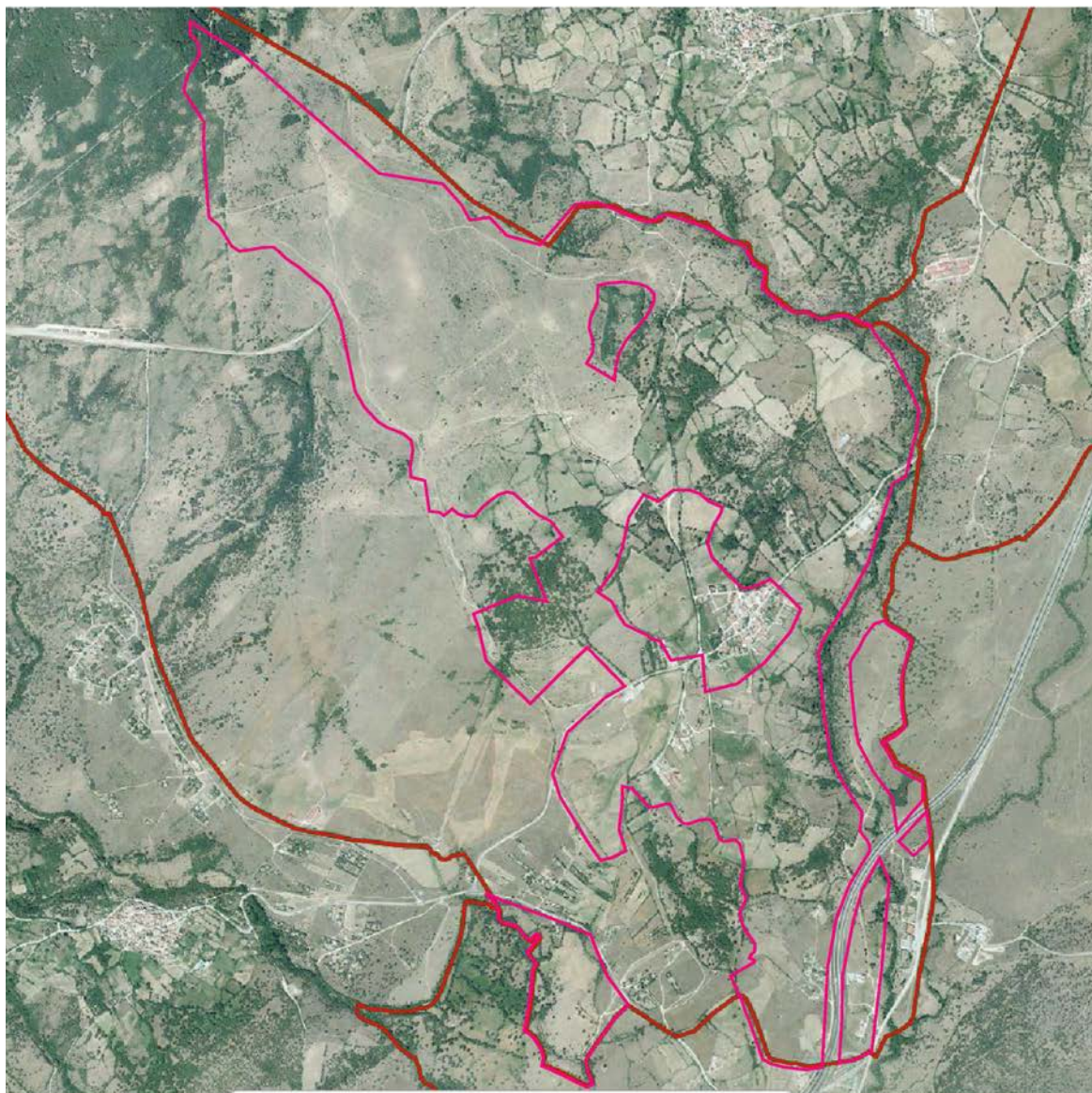
El ámbito es discontinuo al verse interrumpido por el trazado de la A-1 así como de terrenos que cuentan con otras protecciones y por los suelos urbanos y urbanizables.

El conjunto global del ámbito limita al norte con el término municipal de Braojos, al este con los términos municipales de La Serna del Monte y Buitrago, al sur con Buitrago y al oeste con el suelo especialmente protegido por su interés ecológico-ganadero.

A continuación, se muestra el plano de clasificación de las NNSS sobre el que se ha marcado la superficie que ha sido cuantificada.



Y el ámbito de la actuación sobre ortofoto,



Como se puede ver en la ortofoto, aparecen algunas zonas arboladas principalmente en la zona central del ámbito delimitado, al norte del suelo urbano, el resto de los terrenos muestran escasa vegetación y cuentan con muy pocos cultivos.

## 6. DETERMINACIONES Y APLICACIÓN DE LAS NNSS VIGENTES SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las Normas Subsidiarias vigentes establecen las condiciones específicas del suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario en el artículo 10.27.7 de sus Normas Urbanísticas, que se transcribe a continuación:

*“10.27.7. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés Agropecuario.*

*Estos suelos se localizan en los alrededores del núcleo urbano, y son terrenos de pastos y prados con algunas parcelas de regadío, están separados unos de otros por vallados de piedra y a veces por setos de robles.*

*Se refiere esta protección al conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y pastos, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso agropecuario, formando parte de la base económica del municipio.*

*Los terrenos afectados por esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:*

*A) Se prohíbe en general, cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario, por otros de distinta índole, salvo las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento o mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.*

*B) Las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.*

*El Decreto 65/89 por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, fija las siguientes superficies:*

*7.500 m<sup>2</sup> (0,75 Has) para los terrenos de regadío*

*30.000 m<sup>2</sup> (3 Has) para los terrenos de secano*

*300.000 m<sup>2</sup> (30 Has) para los terrenos considerados de monte*

*Excepcionalmente, 2.000 metros cuadrados para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:*

*1º Que no se destinen a vivienda*

*2º Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos*

*3º Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto*

*En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes*

### Construcciones

*Las edificaciones o instalaciones que sean necesarias para las explotaciones permitidas tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24).*

*La edificabilidad máxima permitida es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*Exclusivamente, para usos pecuarios, se permitiría una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Agencia de Medio Ambiente y la Consejería de Economía y Empleo.*

*Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los usos agrícolas."*

También se transcriben los artículos 10.22, 10.23 y 10.24 al ser también de aplicación sobre el ámbito:

#### *"ART. 10.22. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN*

*Independientemente de que se pudiera incrementar el aprovechamiento, o modificar el resto de parámetros edificatorios como consecuencia de la calificación urbanística o del informe autonómico, se establecen como condiciones comunes de la edificación las siguientes:*

##### *A. Altura*

*La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), medidos entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta del mismo.*

*Para las naves agrícolas, ganaderas o similares esta altura, considerada hasta el tirante de la estructura de la cubierta, no será superior a los seis metros y cincuenta centímetros (6,50 m).*

*La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 5 m en el primer caso y los 7m en el segundo.*

*Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.*

##### *B. Ubicación en el terreno y retranqueos*

*La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.*

*Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros (6m) a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.*

*No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros (20 m), siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.*

*En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el artículo 10.27 para los terrenos afectados de cauces, lagunas y embalses.*

*En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se procederá previamente al deslinde de las mismas.*

*C. Ocupación de la parcela*

*Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela en los ámbitos de suelo especialmente protegido y el cinco por ciento (5%) en el común.*

*No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (como por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc..) debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.*

*D. Cubiertas*

*La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibido las cubiertas planas, las uralitas y los fibrocementos.*

*E. Cerramientos de las fincas*

*La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro con diez centímetros (1,10 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:*

- Cinco metros (5 m) a cada lado del eje de los caminos públicos*
- Cinco metros (5 m) desde la zona de dominio público 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 y arrastre de tierras.*

*En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se procederá previamente al deslinde de las mismas.*

*Los cerramientos de fincas estarán sujetos a licencia municipal.*

**ART. 10.23 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS**

*Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, 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.*

*Construcciones existentes. Así mismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuese focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejora 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.*

*Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa Urbanística.*

#### **ART. 10.24 CONDICIONES ESTÉTICAS**

*Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el artículo 138 del Texto Refundido 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, debiendo resolverse las fachadas a base de enfoscado en colores ocreos o terrosos.*

*Arbolado. Será obligatoria la implantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el informe autonómico o de calificación urbanística aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.*

*Carteles de publicidad. Solo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m). Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los tres metros de altura ni los cinco de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable especialmente protegido quedará prohibido la instalación de carteles publicitarios."*

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación se realiza para posibilitar la implantación de determinados usos permitidos por legislación sectorial, y adaptados a las previsiones recogidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario.

Para ello se modifica el artículo 10.27.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Gascones, correspondiente a las condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés Agropecuario.

La modificación consiste en la introducción de los siguientes usos admisibles, manteniendo como principal el agropecuario:

- Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento vinculado. En instalaciones de dominio y uso público.
- Usos vinculados a actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, tales como:
  - o Divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia
  - o Comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades
  - o Usos turísticos vinculados a actividades agropecuarias y ambientales, que pueden incluir el alojamiento, tales como campings en los que se implementen actividades vinculadas al medio ambiente y a su uso agropecuario, granjas escuela o similares.
  - o Usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos singulares, así como los usos caninos y ecuestres, o similares, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas para tales fines, siempre y cuando la intensidad de dichos usos y la afluencia que generen no perjudiquen el entorno natural.
  - o Otros usos que favorezcan el desarrollo rural sostenible.
- Uso de turismo rural en edificaciones tradicionales existentes.

En relación a estos nuevos usos, se introduce en las normas la siguiente referencia al D. 96/2009 por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama:

- Dado que los usos anteriormente expuestos se consideran excepcionales según lo establecido en el artículo 4.4.7.d) del D. 96/2009, solamente podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno, precisando informe favorable del organismo ambiental competente. Además, deberán cumplir las siguientes especificaciones:
  - o Garantizar el tratamiento de lodo vertido generado por la instalación
  - o Minimizar el impacto ambiental y paisajístico generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.

- o Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.

Asimismo, se matizan las determinaciones necesarias para estos nuevos usos, respecto de las fijadas con carácter general y/o particular, de manera que:

- Se amplía la ocupación por la edificación (establecida con carácter general en el art. 10.22) hasta un 10% de la superficie de la parcela, pudiéndose actuar superficialmente sobre otro 40% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso no agrario (tales como playas de estacionamiento, zonas deportivas, depósitos de material,...) Se establecen unas condiciones de arbolado y acabado de estas zonas con el fin de obtener el mínimo impacto y la máxima integración sobre el medio natural.
- La edificabilidad permitida para los nuevos usos admitidos se equipara a la establecida en el art. 10.27.7 para los usos pecuarios, de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de las determinaciones urbanísticas se mantienen.

Según esto, la redacción final del artículo 10.27.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias sería la siguiente (se marcan en gris las modificaciones introducidas):

**“10.27.7. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés Agropecuario.**

Estos suelos se localizan en los alrededores del núcleo urbano, y son terrenos de pastos y prados con algunas parcelas de regadío, están separados unos de otros por vallados de piedra y a veces por setos de robles.

Se refiere esta protección al conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y pastos, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso agropecuario, formando parte de la base económica del municipio.

Los terrenos afectados por esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A) Con carácter general, se potenciará el agropecuario siendo este el uso principal en esta categoría de suelo, así como las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento o mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

No obstante, se establecen como usos admisibles en esta clase de suelo los siguientes:

- Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento vinculado. En instalaciones de dominio y uso público.

- Usos vinculados a actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, tales como:

- o Divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia.
- o Comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades

- o Usos turísticos vinculados a actividades agropecuarias y ambientales, que pueden incluir el alojamiento, tales como campings en los que se implementen actividades vinculadas al medio ambiente y a su uso agropecuario, granjas escuela o similares.
  - o Usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos singulares, así como los usos caninos y ecuestres, o similares, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas para tales fines, siempre y cuando la intensidad de dichos usos y la afluencia que generen no perjudiquen el entorno natural.
  - o Otros usos que favorezcan el desarrollo rural sostenible.
- Uso de turismo rural en edificaciones tradicionales existentes.
- Dado que los usos anteriormente expuestos se consideran excepcionales según lo establecido en el artículo 4.4.7.d) del D. 96/2009, solamente podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno, precisando informe favorable del organismo ambiental competente. Además, deberán cumplir las siguientes especificaciones:
- o Garantizar el tratamiento de lodo vertido generado por la instalación
  - o Minimizar el impacto ambiental y paisajístico generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.
  - o Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.
- B) Las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

El Decreto 65/89 por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, fija las siguientes superficies:

7.500 m<sup>2</sup> (0,75 Has) para los terrenos de regadío

30.000 m<sup>2</sup> (3 Has) para los terrenos de secano

300.000 m<sup>2</sup> (30 Has) para los terrenos considerados de monte

Excepcionalmente, 2.000 metros cuadrados para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

1º Que no se destinen a vivienda

2º Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos

3º Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto

En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes

### Construcciones

Las edificaciones o instalaciones que sean necesarias para las explotaciones permitidas tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24), con las siguientes especificaciones:

La edificabilidad máxima permitida es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Exclusivamente, para usos pecuarios y para los usos admisibles recogidos en el apartado A), se permitiría una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El índice máximo de ocupación por la edificación será, para los usos admisibles definidos, el diez por ciento (10%). No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 40% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (tales como playas de estacionamiento, áreas deportivas, depósitos de material al aire libre, etc.,) debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

El tratamiento de la superficie ocupada, no edificada, deberá diseñarse de manera que se obtenga el mínimo impacto y la mayor integración en el medio natural, para ello se procurará diseñar superficies permeables, se emplearán materiales reciclables y/o reciclados y se llevará a cabo sobre ellas un tratamiento vegetal a través de plantaciones con especies autóctonas.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Agencia de Medio Ambiente y la Consejería de Economía y Empleo.

Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los usos agrícolas."

## 8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL

El presente documento da cumplimiento a las NN.SS. en lo que se refiere a Modificaciones Puntuales y a la legislación urbanística vigente que le es de aplicación, en particular la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de ámbito estatal, así como a lo establecido en la legislación territorial y sectorial y en particular en el PORN.

### 8.1. Cumplimiento de los Artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

El punto 1. del artículo 67 de la Ley 9/2001, establece lo siguiente:

*"1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación."*

Las Normas Subsidiarias es un instrumento de planeamiento de rango general, siendo equivalente al Plan General definido en la Ley 9/2001, y dado que las determinaciones que se modifican a través de este documento es competencia del planeamiento general, para su tramitación se sigue lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto a los apartados 2 y 3 del artículo 67, la presente modificación puntual no aumenta edificabilidad, no desafecta suelo público ni descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a protección pública, por lo que no es necesario contemplar medida

compensatoria alguna. Asimismo, no afecta a la clasificación de suelo ni al destino público de éste.

Por otro lado, el artículo 69 de la Ley 9/2001 relativo a la Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, establece lo siguiente:

*“1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*

*2. Los planes de ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría de suelo. No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36.*

La presente modificación no se encuentra incluida en los casos determinados en el artículo 68 de la Ley 9/2001, tal y como se ha justificado anteriormente.

En cuanto a las limitaciones previstas en el punto 2. del artículo mencionado, la modificación no afecta a cambio de clasificación de suelo. Por otro lado, no se ha producido una disminución de zonas verdes, al tratarse de un suelo no urbanizable.

### 8.1. Cumplimiento del artículo 29 de la Comunidad de Madrid

A través del artículo 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establece el Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección, expresando lo siguiente:

*“1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.*

.....

*3. Previa comprobación de la clasificación urbanística, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:*

*a) 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, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.*

*b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.*

*c) 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.*

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

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

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun 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.

...”

Con la presente modificación se permitirá, a través del planeamiento y de manera expresa, las actividades previstas por la legislación sectorial sobre estos suelos, tal y como se justifica en el siguiente punto, siendo además éstas actividades que están previstas en el punto 3 del citado artículo 29, en particular en sus apartados c), d), e) y f).

## 8.2 Cumplimiento del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. (PORN)

El Decreto 96/2009, establece una “ordenación integral que tiene como eje la definición de diez zonas distintas, cada una sujeta a su propio régimen jurídico”. Una de estas zonas es la “Zona de Transición” que afecta al ámbito de la modificación.

Estas Zonas de Transición “comprenden territorios periféricos que no tienen la consideración de espacios protegidos en los que coexisten áreas en estado de cierta naturalidad con otras modificadas por la actividad humana...”

En el artículo 4.4. del D. 96/2009, se establecen las determinaciones sobre los usos, siendo el apartado 4.4.7 donde se refiere al urbanismo y ordenación del territorio. En este apartado su punto 6. Dice:

*“6. Sin perjuicio del régimen específico de usos establecido para cada Zona definida en el ámbito de ordenación y de la normativa sectorial vigente en materia urbanística, en la totalidad de los terrenos sujetos al régimen de Suelo no Urbanizable de Protección, conforme al artículo 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a través del procedimiento de calificación urbanística previsto, podrán autorizarse las construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes que se describen en los casos siguientes:*

a) *Las de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético, piscícola o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes, cuando estos usos se cuenten como admitidos en la Zona en cuestión y las construcciones o instalaciones resulten compatibles con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno...*

b) *Las actividades precisas para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación, el mantenimiento o la mejora de instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, así como las infraestructuras o servicios públicos esenciales, siempre en compatibilidad con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno.*

c) *Las actividades indispensables para la conservación, el mantenimiento o la mejora de las edificaciones preexistentes consolidadas de acuerdo con la normativa urbanística vigente, cuyo volumen o superficie ocupada no podrá verse incrementado bajo ningún concepto si se tratara de edificaciones de carácter residencial...*

d) *En las Zonas cuya normativa específica faculta estos usos y de acuerdo con la regulación urbanística vigente, las obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes consolidadas siempre que resulten compatibles con los fines de protección que se persiguen, y, en su caso, los correspondientes cambios de uso y actividad de las mismas que persigan la promoción del desarrollo socioeconómico de los espacios naturales protegidos, la divulgación de sus valores y el fomento del turismo rural, especialmente si los edificios a rehabilitar fueran de interés histórico, artístico, arquitectónico, cultural, educativo, deportivo, etnográfico o social.*

*En casos excepcionales, fuera de las Zonas de Reserva, de Máxima Protección, de Conservación y Mantenimiento de Usos Tradicionales, Especiales o de Asentamientos Tradicionales, podrán autorizarse las construcciones que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia, las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades, así como los establecimiento de turismo rural, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente. Estos nuevos edificios deberán cumplir de manera estricta las especificaciones que se recogen en el punto siguiente y solo podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno. Además, precisarán de informe final favorable del organismo ambiental competente.*

*7. Con carácter general, y con independencia del uso permitido a que vaya destinada, el promotor de cualquier instalación o edificación en Suelo No Urbanizable, o de la rehabilitación de cualquier construcción preexistente, deberá cumplir al menos las siguientes condiciones:*

a) *Garantizar el tratamiento de todo vertido generado por la instalación.*

b) *Minimizar el impacto ambiental y paisajístico generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.*

c) *En el caso de suelos forestales, en cumplimiento de la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, reforestar una superficie no inferior al doble de la ocupada. Si la finca tuviera la condición de terreno forestal arbolado con una fracción de cabida cubierta total superior al treinta por ciento, deberá repoblarse al menos el cuádruplo de la superficie ocupada.*

d) *Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Con independencia de lo que se establece en los puntos 4 y 5 del apartado 4.3 del presente documento, los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje."*

Y su apartado 13, dice en relación a las Zonas de Transición lo siguiente:

*"13. La actividad urbanística en las llamadas Zonas de Transición se regirá por la normativa específica que figura en el apartado correspondiente a estas zonas, mediante los instrumentos que prevé la legislación en materia de suelo, son perjuicio de las normas generales de este PORN que puedan resultarles de aplicación."*



La normativa específica a la que se refiere se establece en el artículo 5.5.2 del PORN y es la siguiente:

*“5.5.2. Normativa específica de aplicación a las Zonas de Transición*

*1. Esta zona podrá ser pastada por la ganadería extensiva en las condiciones descritas en los puntos 5 y 6 del apartado 4.4.1. del presente PORN. Podrá permitirse la implantación de pastizales artificiales, en las condiciones descritas en el punto 8 del citado apartado. Podrá asimismo autorizarse la rehabilitación, reforma o reparación de naves e infraestructuras ganaderas, e incluso la nueva construcción de este tipo de instalaciones en las condiciones generales que se especifican en el punto 9 del referido apartado 4.4.1. En toda actuación de este tipo deberá quedar garantizada una completa integración estética de la edificación, requisitos sin el cual no podrán otorgarse las correspondientes autorizaciones.*

*2. Se permitirán los aprovechamientos maderables o micológicos tradicionales, los tratamientos de mejora forestal, preventivos contra incendios y fitosanitarios, así como las actividades de restauración de la cubierta vegetal, todo ello en las condiciones que se establecen con carácter general en el apartado 4.4.2. del presente PORN.*

*3. El ejercicio de las actividades cinegéticas y piscícolas se ajustará en todo caso al contenido de los Planes Municipales o Supramunicipales de Gestión Cinegética y Piscícola que se mencionan en los puntos 8 y 19 del apartado 4.4.3 del presente PORN, en aquellos terrenos y tramos en los que sean de aplicación los citados Planes, a lo previsto, en su caso, en los correspondientes Planes Cinegéticos de los cotos de caza y Planes Técnicos de acotados o tramos sometidos a régimen general de pesca, y a las determinaciones generales de dicho apartado 4.4.3.*

*4. Podrán desarrollarse en esta zona las actividades mineras preexistentes, que deberán cumplir lo establecido con carácter general en el punto 3 del apartado 4.4.4 del presente PORN. Dichas explotaciones mineras preexistentes podrán ser ampliadas en las condiciones que establece el punto 1 del citado apartado. El aprovechamiento de aguas subterráneas o superficiales será posible, previa autorización del organismo competente.*

*5. La ubicación de infraestructuras en estas zonas se ajustará a lo indicado en los puntos 2 a 8 del apartado 4.4.6 del presente PORN. En cualquier caso, será de aplicación el contenido del punto 6.b) del apartado 4.4.7. del citado PORN. Podrán instalarse dispositivos de aprovechamiento de la energía solar o aerogeneradores individuales para uso de las viviendas o instalaciones preexistentes de cualquier naturaleza, en las condiciones establecidas en el punto 3 del apartado 4.4.5. del presente PORN. Podrán autorizarse asimismo plantas solares y para el aprovechamiento de la biomasa forestal de los montes del entorno, de las dimensiones y con los requisitos que figuran en los puntos 3 y 4 del citado apartado 4.4.5. No podrán instalarse vertederos, pero podrá valorarse la posibilidad de ubicar infraestructuras de recogida, de transferencia y tratamiento de residuos que contribuyan a la adecuada gestión de los mismos en el área, en las condiciones establecidas en el punto 10 del apartado 4.4.6. del presente PORN, siempre que no planteen impacto paisajístico y que para su construcción no sea preciso eliminar áreas arboladas.*

*6. Tendrán la condición permanente de Suelos No Urbanizables de Protección, al margen de los terrenos que ya lo sean por aplicación de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza, o por tener atribuida esta condición en los Planes de Ordenación de los Embalses, salvo en ausencia de otra solución técnica o ambientalmente viable para la expansión de las zonas urbanas o urbanizables actuales, aquellos terrenos que estén poblados por especies arbóreas cuya fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, haya igualado o superado el treinta por ciento y no sean Urbanizables a la entrada en vigor del presente PORN.*

7. En los Suelos Urbanizables, que carezcan de planeamiento de desarrollo vigente, los montes arbolados cuya vegetación arbórea iguale o supere la fracción de cabida cubierta total, a nivel de parcela catastral, del treinta por ciento, deberán adscribirse a Zonas Verdes o Sistemas Generales de Espacios Libres, o retornar a la condición permanente de No Urbanizables de Protección en la próxima revisión del planeamiento municipal. Todo lo anterior salvo en ausencia de otra solución técnica o ambientalmente viable.

8. Los terrenos ocupados por hábitats naturales prioritarios de la Directiva 92/43/CEE del Consejo deberán incorporarse al Régimen de Suelos No Urbanizables de Protección de manera permanente, salvo que ya fueran urbanos o urbanizables sectorizados a la entrada en vigor del presente PORN. De igual forma, deberán incorporarse al Régimen de Suelos No Urbanizables de Protección de manera permanente, salvo que ya fueran urbanos o urbanizables sectorizados a la entrada en vigor del presente PORN, todos los terrenos ocupados por hábitats naturales de la Directiva 92/43/CEE incluidos en la Red Natura 2000.

9. La determinación de la citada fracción de cabida cubierta arbórea citada en los párrafos anteriores se efectuará sobre la ortoimagen a escala 1:5000 de julio de 2004 del Proyecto Geomadrid. El organismo ambiental competente podrá actualizar la ortoimagen oficial a emplear esta determinación, si las variaciones de la vegetación arbórea en la zona así lo aconsejan.

Para la determinación de la citada fracción de cabida cubierta no se considerará la cabida correspondiente a los setos vivos artificiales que delimiten parcelas.

10. La ordenación del territorio en las Zonas de Transición se regulará por su propio planeamiento urbanístico, que deberá ajustarse a lo establecido con carácter general en el presente PORN.

11. Serán de aplicación a estas zonas las determinaciones que incluye el punto 1 del apartado 4.3 de la normativa general del presente PORN y, muy especialmente, las comprendidas en los párrafos a) y b) del citado punto 1, sobre la necesaria contigüidad de los nuevos desarrollos a núcleos preexistentes y sobre sus condiciones estéticas y paisajísticas, respectivamente.

12. Los desarrollos residenciales de los nuevos planeamientos que se ubiquen en las Zonas de Transición no podrán incluir edificios de más de dos alturas y bajo cubierta, salvo en los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de este PORN, en los que serán de aplicación las disposiciones urbanísticas vigentes.

13. El organismo ambiental competente podrá limitar la superficie ocupada por futuros desarrollos urbanísticos en las Zonas de Transición. Así mismo, el organismo competente en materia de ordenación del territorio, tendrá en cuenta las directrices del PORN para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio que les vayan a ser de aplicación.

14. En el suelo de cada municipio de los incluidos en las Zonas de Transición se clasifique como No Urbanizable de Protección podrán localizarse nuevas construcciones e instalaciones para usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos, y forestales o análogos, que podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del apartado 4.4.7. del presente PORN, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades correspondientes. Podrá asimismo procederse a la rehabilitación, reparación o reforma de las edificaciones preexistentes consolidadas. Más concretamente, se fomentará la rehabilitación de los edificios de interés que se mencionan en el punto 6.d) del citado apartado, aun con destino a usos diferentes a los previos, en los casos y condiciones generales descritos en dicho punto. Con carácter excepcional, para las mismas finalidades que se recogen en el referido punto 6.d), se admitirá también la nueva construcción de instalaciones, en las condiciones establecidas en dicho punto. Toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá cumplir las condiciones generales que recoge el citado apartado 4.4.7.

*15. La visita al territorio y la práctica del senderismo, de la pernocta “al raso”, del montañismo, del esquí de fondo, del esquí de montaña o travesía o de otras actividades sobre nieve, cuando existan lugares adecuados para ello, de actividades ecuestres de ocio, así como del ciclismo de montaña, podrán desarrollarse en estas zonas en las condiciones descritas con carácter general en el apartado 4.4.8 del presente PORN.*

*16. El tránsito con vehículos a motor se ajustará a lo establecido en los puntos 5, 22 y 23 del apartado 4.4.8. del presente PORN.*

*17. El Patrimonio Nacional mantendrá la gestión directa y autónoma de los terrenos de su titularidad existentes en el ámbito de las Zonas de Transición, aplicando para ello las prescripciones contenidas en el presente PORN y la propia normativa reguladora de los bienes que administra.*

*18. Será de aplicación el Decreto 52/2006, por el que se declara BIC la Cerca Histórica de Felipe II, en la superficie delimitada por el mismo e incluida en Zona de Transición.”*

Así, el artículo 5.5.2 que regula la Normativa específica en las Zonas de Transición, establece, por un lado en su punto 10, que la ordenación del territorio se regulará por su propio planeamiento urbanístico y, por otro en su punto 14, que se podrán localizar en suelo clasificado con especial protección las instalaciones previstas en el punto 6 del artículo 4.4.7., incluyendo las establecidas en su apartado d), apartado en el que se establece además que se deberán cumplir con las condiciones fijadas en el punto 7 del mismo artículo 4.4.7.

A través de la presente modificación puntual se completa la regulación que realiza el planeamiento vigente sobre la ordenación del territorio, permitiendo los usos que figuran en el artículo 4.4.7.6.d), introduciendo en normativa las especificaciones recogidas en el artículo 4.4.7.7. e indicando su carácter excepcional y necesidad de obtención de informe favorable del organismo competente para su implantación.

Con todo lo anterior, se puede concluir que la presente modificación no contradice ni establece conflicto con lo dispuesto en el PORN, sino que recoge las determinaciones por él dispuestas para las Zonas de Transición.

### **Accesibilidad y cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.**

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en su Artículo 25 “Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificación”, dice así:

*“1. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones serán exigibles en los plazos y términos establecidos reglamentariamente.*

*No obstante, las condiciones previstas en el párrafo anterior serán exigibles para todos los espacios públicos urbanizados y edificaciones, de acuerdo con las condiciones y plazos máximos previstos en la disposición adicional tercera.1.*

*2. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno deberá realizar los estudios integrales sobre la accesibilidad a los espacios*

*públicos urbanizados y edificaciones, en lo que se considere más relevante desde el punto de vista de la no discriminación y de la accesibilidad universal.”*

En la Disposición Adicional Tercera, respecto a la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, se puede leer:

*“ 1. Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:*

*(...)*

*b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones:*

*Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.*

*Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.*

*c) Para el acceso y utilización de los medios de transporte:*

*Infraestructuras y material de transporte nuevos: 4 de diciembre de 2010.*

*Infraestructuras y material de transporte existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.*

*d) Los que deberán reunir las oficinas públicas, dispositivos y servicios de atención al ciudadano y aquellos de participación en los asuntos públicos, incluidos los relativos a la Administración de Justicia y a la participación en la vida política y los procesos electorales:*

*Entornos, productos y servicios nuevos: 4 de diciembre de 2008.*

*Corrección de toda disposición, criterio o práctica administrativa discriminatoria: 4 de diciembre de 2008.*

*Entornos, productos y servicios existentes el 4 de diciembre de 2008, y toda disposición, criterio o práctica: 4 de diciembre de 2017.”*

Uno de los fines de la ordenación urbanística es, según la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, “la configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución”.

En ese sentido, asegurar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad universal y, por ello, los derechos de las personas con discapacidad, es una función fundamental del planeamiento urbanístico.

La falta de accesibilidad representa una discriminación para las personas con discapacidad. En el Real Decreto Legislativo 1/2013 se encuentra también, en el Artículo 63, la definición de discriminación, que es necesario tener en cuenta para considerar la prioridad de estas actuaciones:

*“Se entenderá que se vulnera el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, definidas en el artículo 4.1., cuando, por motivo de o por razón de discapacidad, se produzcan discriminaciones directas o indirectas (...)”*

En el Artículo 2 se define la discriminación, en los siguientes apartados:

*“c) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de su discapacidad*

*d) Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo de o por razón de discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.”*

Así pues, la imposibilidad de utilizar el entorno urbano, los servicios públicos o privados o el transporte en igualdad de condiciones tras la fecha del 4 de diciembre de 2017 ocasiona una desventaja a las personas con discapacidad, por lo que su no adecuación a la normativa vigente supone un caso claro de discriminación indirecta, según se define en el RDL 1/2013.

La legislación técnica en la materia que es necesario cumplir, es de carácter tanto autonómico, como estatal:

- Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Código Técnico de la Edificación: Documento Básico DB-SUA.
- ORDEN VIV /561/2010. Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.

Asimismo, se ha de tener en cuenta lo referido en la normativa en vigor respecto a los ajustes razonables, siendo especialmente cautelosos en su modo de aplicación, para evitar los casos de discriminación que conlleven la no consecución de las condiciones de accesibilidad en su grado óptimo.

El concepto de accesibilidad universal debe ser considerado como un elemento estructurante en la redacción del planeamiento, en cualquiera de sus escalas, pero sin duda debe ser tenido en cuenta desde los primeros análisis y procesos del planeamiento.

En el caso concreto de esta modificación puntual, el ámbito de actuación es el suelo no urbanizable de protección por lo que, a priori, no se establecen medidas que garanticen la accesibilidad. No obstante lo anterior, las actividades que se implanten deberán cumplir con la normativa sectorial de aplicación, garantizando el acceso a las instalaciones que se vayan a implantar

## Cumplimiento del Real Decreto 1056/2014

En el Real Decreto 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, se establece en el Artículo 5 “Plazas de aparcamiento reservadas para personas titulares de la tarjeta de estacionamiento”:

*“Los principales centros de actividad de los núcleos urbanos deberán disponer de un mínimo de una plaza de aparcamiento reservada y diseñada para su uso por personas titulares de la tarjeta de estacionamiento por cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo. Estas plazas deberán cumplir las condiciones reglamentariamente previstas.*

*Los ayuntamientos, mediante ordenanza, determinarán las zonas del núcleo urbano que tienen la condición de centro de actividad.”*

En cumplimiento del mandato establecido en el Real Decreto 1056/2014, se establece el siguiente listado no limitativo de espacios y edificios que cumplen la condición de centros de actividad:

- Los edificios y locales de titularidad pública contengan o no servicios prestado al público.
- Los edificios y locales de titularidad privada, que provean servicios ofrecidos al público, tanto de titularidad pública como privada
- Los equipamientos públicos o privados, de cualquier índole (deportivo, cultural, ocio, sanitario, religioso, etc.)
- Las farmacias.

Cualquier otra tipología edificatoria que, aun no estando incluida en esta lista, tenga relación con la prestación de un servicio a cualquier persona con discapacidad poseedora de una tarjeta de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Las actividades e instalaciones que se implanten en el ámbito de la presente modificación puntual deberán dar cumplimiento a este Decreto.

## 9. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

El presente texto se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid; en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid; en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de Familias numerosas.

Así, la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 45 establece que las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid deberán incorporar la evaluación del impacto sobre la identidad de género con el objeto de garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

La Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 21 que la Comunidad de Madrid debe incorporar la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género, para lo cual todas las disposiciones legales o reglamentarias deben contar con el correspondiente informe preceptivo de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

En base a esto, el Acuerdo de 31 de octubre de 2016, del Consejo de Gobierno, establece las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre del Gobierno, en base a lo cual se requiere la incorporación en la Memoria de un análisis y valoración respecto al impacto de género, por un lado, y por el otro, respecto de la orientación sexual e identidad o expresión de género.

Se redacta el presente Plan Especial con el objeto de ampliar y adecuar el polígono ganadero existente a las nuevas necesidades y demandas del municipio en aras afianzar un sector importante en el municipio, manteniendo la actividad y empleo existente y facilitando la implantación de actividades vinculadas al medio rural que fomenten la actividad económica del municipio.

### 9.1 Valoración respecto del impacto de género

Dado el objeto y alcance de la presente Modificación Puntual, y en base a la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no discriminación de la Comunidad de Madrid, se considera que no existe impacto de género.

### 9.2 Valoración respecto de la orientación sexual e identidad de género

Dado el objeto y alcance de la Modificación Puntual, y en base a la 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, se considera que no existe impacto respecto de la orientación sexual e identidad o expresión de género.

### 9.3 Valoración respecto a la infancia, la adolescencia y la familia

Dado el objeto y alcance de la Modificación Puntual, y en base a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación del Código Civil y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, se considera que no existe impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.

# 2

## DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN



El presente documento modifica el documento vigente, en concreto:

- Páginas 160 y 161 de las Normas Urbanísticas.

A continuación aparecen los documentos que se modifican junto a los nuevos documentos redactados, que pasarán a sustituir a los vigentes una vez aprobada definitivamente la presente Modificación Puntual.

Las **pág 160 y 162** de las Normas Urbanísticas vigentes,

y a veces por setos de robles.

Se refiere esta protección al conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y pastos, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso agropecuario, formando parte de la base económica del municipio.

Los terrenos afectados por esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A) Se prohíbe en general, cualquier acción encaminada al cambio de uso agropecuario, por otros de distinta índole, salvo las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- B) Las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

El Decreto 65/89, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, fija las siguientes superficies:

- 7.500 m<sup>2</sup> (0,75 Has ) para los terrenos de regadío
- 30.000 m<sup>2</sup> (3 Has ) para los terrenos de secano.
- 300.000 m<sup>2</sup> (30 Has ) para los terrenos considerados de monte.

Excepcionalmente, 2.000 metros cuadrados para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

- 1º Que no se destinen a vivienda
- 2º Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos.
- 3º Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto.

En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes.

#### Construcciones

Las edificaciones o instalaciones que sean necesarias para las explotaciones permitidas, tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24).

La edificabilidad máxima permitida es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

160



Exclusivamente, para usos pecuarios, se permitiría una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Agencia de Medio Ambiente y la Consejería de Economía y Empleo.

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

10.27.8 Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés ganadero.

Estos suelos se localizan en la zona Noroeste del término municipal, son terrenos de prados y pastos con masas arbóreas de robles y fresnos

Se refiere esta protección al conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación ganadera extensiva.

Se pueden compatibilizar con actividades agrícolas, forestales o cinegéticas, pero impidiendo el cambio de uso, por otros que dificulten o impidan su vocación ganadera

Los suelos afectados por esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A) Se prohíbe en general, cualquier acción encaminada al cambio de uso ganadero, agrícola, forestal o cinegético por otros de distinta índole, salvo las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- B) En estos suelos se prohíbe cualquier instalación o construcción que no esté vinculada a la explotación o naturaleza del suelo.

Las edificaciones o construcciones que sean absolutamente necesarias para los usos permitidos, tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24).

La edificabilidad máxima permitida es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La superficie mínima de la finca es la establecida por la legislación agraria.

- C) Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del suelo, por las actuaciones o planes aprobados por la Consejería competente en la



Pasarán a ser la 160, 161 y 161 bis,

y a veces por setos de robles.

Se refiere esta protección al conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y pastos, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso agropecuario, formando parte de la base económica del municipio.

Los terrenos afectados por esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A) Con carácter general, se potenciará el uso agropecuario siendo este el uso principal en esta categoría de suelo, así como las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento o mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

No obstante, se establecen como usos admisibles en esta clase de suelo los siguientes:

- Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento vinculado. En instalaciones de dominio y uso público.
- Usos vinculados a actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, tales como:
  - o Divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia
  - o Comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades
  - o Usos turísticos vinculados a actividades agropecuarias y ambientales, que pueden incluir el alojamiento, tales como campings en los que se implementen actividades vinculadas al medio ambiente y a su uso agropecuario, granjas escuela o similares.
  - o Usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos singulares, así como los usos caninos y ecuestres, o similares, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas para tales fines, siempre y cuando la intensidad de dichos usos y la afluencia que generen no perjudiquen el entorno natural.
  - o Otros usos que favorezcan el desarrollo rural sostenible.
- Uso de turismo rural en edificaciones tradicionales existentes.

Dado que los usos anteriormente expuestos se consideran excepcionales según lo establecido en el artículo 4.4.7.d) del D. 96/2009, solamente podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno, precisando informe favorable del organismo ambiental competente. Además, deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- o Garantizar el tratamiento de lodo vertido generado por la instalación
- o Minimizar el impacto ambiental y paisajístico generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.
- o Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.

- B) Las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

El Decreto 65/89 por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, fija las siguientes superficies:

7.500 m<sup>2</sup> (0,75 Has) para los terrenos de regadío

30.000 m<sup>2</sup> (3 Has) para los terrenos de secano

300.000 m<sup>2</sup> (30 Has) para los terrenos considerados de monte

Excepcionalmente, 2.000 metros cuadrados para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

1º Que no se destinen a vivienda

2º Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos

3º Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto

En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes

### Construcciones

Las edificaciones o instalaciones que sean necesarias para las explotaciones permitidas tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24), con las siguientes especificaciones:

La edificabilidad máxima permitida es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Exclusivamente, para usos pecuarios y para los usos admisibles recogidos en el apartado A), se permitiría una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El índice máximo de ocupación por la edificación será, para los usos admisibles definidos, el diez por ciento (10%). No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 40% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (tales como playas de estacionamiento, áreas deportivas, depósitos de material al aire libre, etc.,) debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

El tratamiento de las superficie ocupada, no edificada, deberá diseñarse de manera que se obtenga el mínimo impacto y la mayor integración en el medio natural, para ello se procurará diseñar superficies permeables, se emplearán materiales reciclables y/o reciclados y se llevará a cabo sobre ellas un tratamiento vegetal a través de plantaciones con especies autóctonas.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Agencia de Medio Ambiente y la Consejería de Economía y Empleo.

Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los usos agrícolas.

**10.27.8. Condiciones específicas del suelo no urbanizable de especial protección por su interés ganadero**

Estos suelos se localizan en la zona Noroeste del término municipal, son terrenos de prados y pastos con masas arbóreas de robles y fresnos.

Se refiere esta protección al conjunto de terrenos que, por sus características y ubicación, merecen ser destinados de manera preferente a la explotación ganadera extensiva.

Se pueden compatibilizar con actividades agrícolas, forestales o cinegéticas, pero impidiendo el cambio de uso, por otros que dificulten o impidan su vocación ganadera.

Los suelos afectados por esta protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A) Se prohíbe en general, cualquier acción encaminada al cambio de uso ganadero, agrícola, forestal o cinegético por otros de distinta índole, salvo las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- B) En estos suelos se prohíbe cualquier instalación o construcción que no esté vinculada a la explotación o naturaleza del suelo.

Las edificaciones o construcciones que sean absolutamente necesarias para los usos permitidos, tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24)

La edificabilidad permitida es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie mínima de la finca es la establecida por la legislación agraria.

- C) Se prohíbe la alteración topográfica del terreno por ensanchamiento o nueva apertura de caminos, movimientos de tierra o vertidos, que no vengan obligados por la explotación del suelo, por las actuaciones o planes aprobados por la Consejería competente en la



# 3

## SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

## 1. Memoria de sostenibilidad económica

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, en su artículo 22

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.”

La implantación de la presente propuesta de Modificación no supone ninguna carga ni afección sobre la Hacienda municipal pero si una repercusión muy beneficiosa sobre éstas al abrir la posibilidad de llevar a cabo una serie de actividades en el municipio que activarían su economía y empleo. La implantación de estas actividades correrían a cargo de los interesados no suponiendo carga económica al municipio, que se beneficiaría de las licencias otorgadas.

# 4

## RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

## 2. INTRODUCCIÓN

Se incluye el presente Resumen Ejecutivo para dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 3 del Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que se transcribe a continuación:

*Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*

(...)

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

(...)

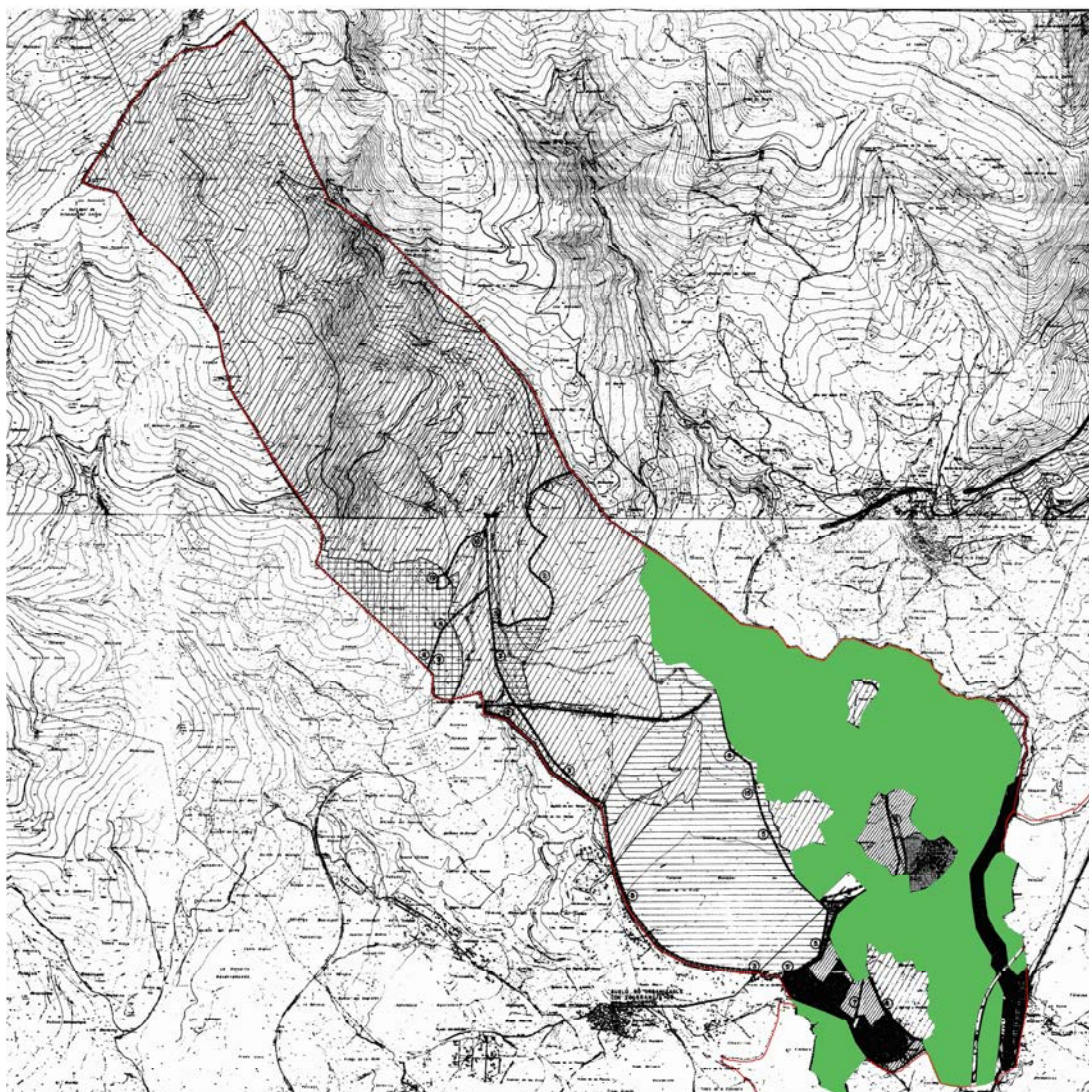
### 3. DELIMITACIÓN. Ámbito de la Actuación

El ámbito de la actuación se corresponde con los suelos clasificados por las NNSS como “Suelo no Urbanizable especialmente protegido por interés agropecuario” que cuenta con una superficie aproximada de 4.599.316,52 m<sup>2</sup> (459,93 Ha).

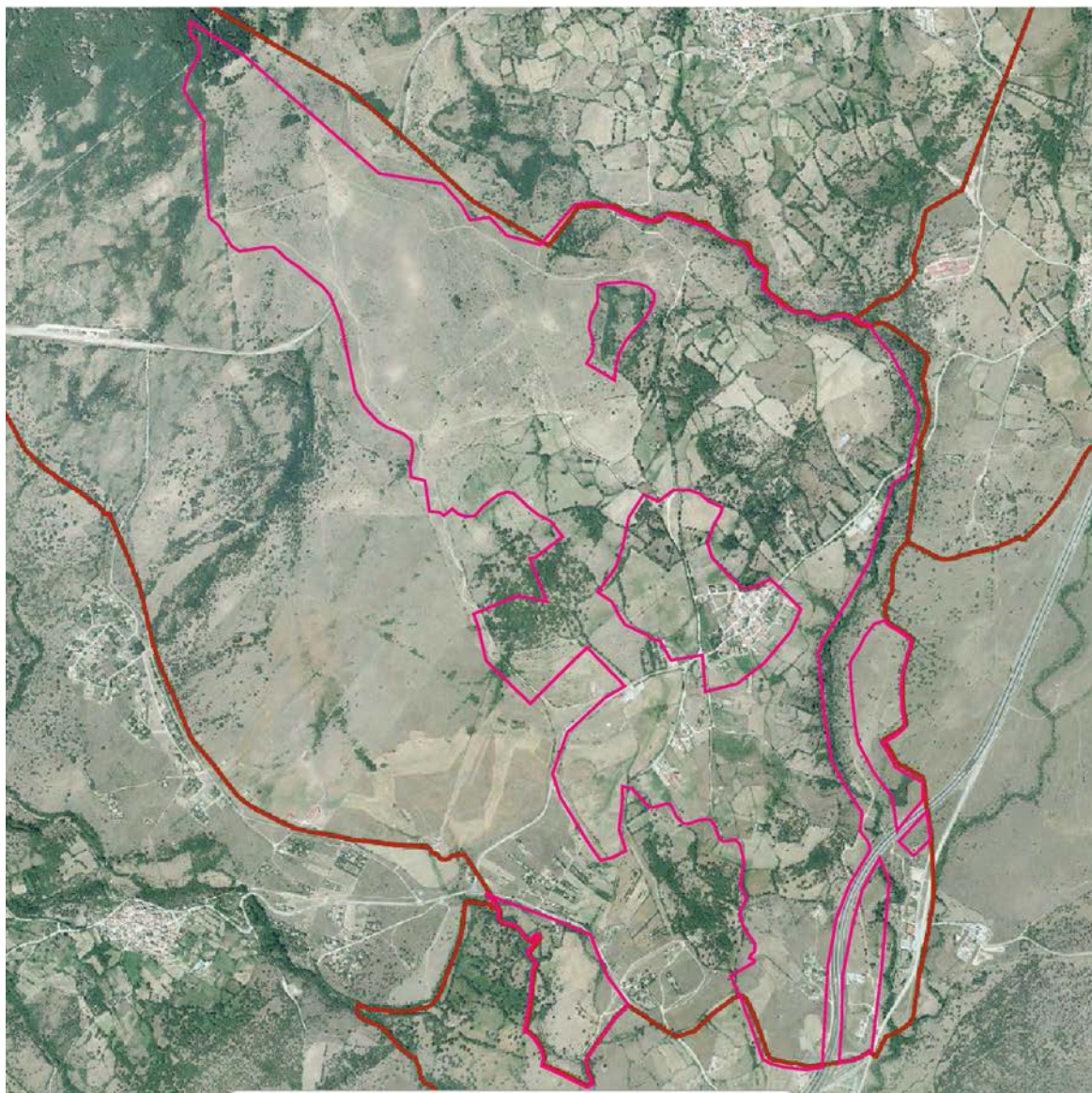
El ámbito es discontinuo al verse interrumpido por el trazado de la A-1 así como de terrenos que cuentan con otras protecciones y por los suelos urbanos y urbanizables.

El conjunto global del ámbito limita al norte con el término municipal de Braojos, al este con los términos municipales de La Serna del Monte y Buitrago, al sur con Buitrago y al oeste con el suelo especialmente protegido por su interés ecológico-ganadero.

A continuación, se muestra el plano de clasificación de las NNSS sobre el que se ha marcado la superficie que ha sido cuantificada.



Y el ámbito de la actuación sobre ortofoto,



#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación se realiza para posibilitar la implantación de determinados usos permitidos por legislación sectorial, y adaptados a las previsiones recogidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés agropecuario.

Para ello se modifica el artículo 10.27.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Gascones, correspondiente a las condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés Agropecuario.

La modificación consiste en la introducción de los siguientes usos admisibles, manteniendo como principal el agropecuario:

- Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento vinculado. En instalaciones de dominio y uso público.
- Usos vinculados a actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, tales como:
  - o Divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia
  - o Comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades
  - o Usos turísticos vinculados a actividades agropecuarias y ambientales, que pueden incluir el alojamiento, tales como campings en los que se implementen actividades vinculadas al medio ambiente y a su uso agropecuario, granjas escuela o similares.
  - o Usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos singulares, así como los usos caninos y ecuestres, o similares, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas para tales fines, siempre y cuando la intensidad de dichos usos y la afluencia que generen no perjudiquen el entorno natural.
  - o Otros usos que favorezcan el desarrollo rural sostenible.
- Uso de turismo rural en edificaciones tradicionales existentes.

En relación a estos nuevos usos, se introduce en las normas la siguiente referencia al D. 96/2009 por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama:

- Dado que los usos anteriormente expuestos se consideran excepcionales según lo establecido en el artículo 4.4.7.d) del D. 96/2009, solamente podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno, precisando informe favorable del organismo ambiental competente. Además, deberán cumplir las siguientes especificaciones:
  - o Garantizar el tratamiento de lodo vertido generado por la instalación
  - o Minimizar el impacto ambiental y paisajístico generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.

- o Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.

Asimismo, se matizan las determinaciones necesarias para estos nuevos usos, respecto de las fijadas con carácter general y/o particular, de manera que:

- Se amplía la ocupación por la edificación (establecida con carácter general en el art. 10.22) hasta un 10% de la superficie de la parcela, pudiéndose actuar superficialmente sobre otro 40% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso no agrario (tales como playas de estacionamiento, zonas deportivas, depósitos de material,...) Se establecen unas condiciones de arbolado y acabado de estas zonas con el fin de obtener el mínimo impacto y la máxima integración sobre el medio natural.
- La edificabilidad permitida para los nuevos usos admitidos se equipara a la establecida en el art. 10.27.7 para los usos pecuarios, de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El resto de las determinaciones urbanísticas se mantienen.

Según esto, la redacción final del artículo 10.27.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias sería la siguiente (se marcan en gris las modificaciones introducidas):

**“10.27.7. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés Agropecuario.**

Estos suelos se localizan en los alrededores del núcleo urbano, y son terrenos de pastos y prados con algunas parcelas de regadío, están separados unos de otros por vallados de piedra y a veces por setos de robles.

Se refiere esta protección al conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos agrícolas, huertos y pastos, y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso agropecuario, formando parte de la base económica del municipio.

Los terrenos afectados por esta protección quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- C) Con carácter general, se potenciará el agropecuario siendo este el uso principal en esta categoría de suelo, así como las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento o mejora de las infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

No obstante, se establecen como usos admisibles en esta clase de suelo los siguientes:

- Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento vinculado. En instalaciones de dominio y uso público.

- Usos vinculados a actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, tales como:

- o Divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia.
- o Comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades



- o Usos turísticos vinculados a actividades agropecuarias y ambientales, que pueden incluir el alojamiento, tales como campings en los que se implementen actividades vinculadas al medio ambiente y a su uso agropecuario, granjas escuela o similares.
  - o Usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos singulares, así como los usos caninos y ecuestres, o similares, en edificaciones existentes que puedan ser habilitadas para tales fines, siempre y cuando la intensidad de dichos usos y la afluencia que generen no perjudiquen el entorno natural.
  - o Otros usos que favorezcan el desarrollo rural sostenible.
- Uso de turismo rural en edificaciones tradicionales existentes.
- Dado que los usos anteriormente expuestos se consideran excepcionales según lo establecido en el artículo 4.4.7.d) del D. 96/2009, solamente podrán ser autorizados cuando la obra resulte compatible con la preservación de los valores naturales y paisajísticos de su entorno, precisando informe favorable del organismo ambiental competente. Además, deberán cumplir las siguientes especificaciones:
- o Garantizar el tratamiento de lodo vertido generado por la instalación
  - o Minimizar el impacto ambiental y paisajístico generado. En concreto, siempre que sea posible, las nuevas edificaciones se ubicarán de tal forma que no sea preciso cortar arbolado para su construcción.
  - o Utilizar materiales, tipologías constructivas y colores acordes con las que sean características de la zona. Los cerramientos de parcela se construirán preferentemente con piedra local o con materiales que se integren en el paisaje.
- D) Las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

El Decreto 65/89 por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, fija las siguientes superficies:

7.500 m<sup>2</sup> (0,75 Has) para los terrenos de regadío

30.000 m<sup>2</sup> (3 Has) para los terrenos de secano

300.000 m<sup>2</sup> (30 Has) para los terrenos considerados de monte

Excepcionalmente, 2.000 metros cuadrados para los terrenos soporte de instalaciones y construcciones que reúnan conjuntamente los siguientes requisitos:

1º Que no se destinen a vivienda

2º Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos

3º Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto

En todo caso, estos terrenos han de tener la consideración de fincas independientes

### Construcciones

Las edificaciones o instalaciones que sean necesarias para las explotaciones permitidas tienen que cumplir las condiciones establecidas en estas Normas (apartados 10.22, 10.23 y 10.24), con las siguientes especificaciones:

La edificabilidad máxima permitida es de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Exclusivamente, para usos pecuarios y para los usos admisibles recogidos en el apartado A), se permitiría una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El índice máximo de ocupación por la edificación será, para los usos admisibles definidos, el diez por ciento (10%). No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 40% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (tales como playas de estacionamiento, áreas deportivas, depósitos de material al aire libre, etc.,) debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

El tratamiento de la superficie ocupada, no edificada, deberá diseñarse de manera que se obtenga el mínimo impacto y la mayor integración en el medio natural, para ello se procurará diseñar superficies permeables, se emplearán materiales reciclables y/o reciclados y se llevará a cabo sobre ellas un tratamiento vegetal a través de plantaciones con especies autóctonas.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la explotación agraria de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Agencia de Medio Ambiente y la Consejería de Economía y Empleo.

Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los usos agrícolas."