

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

83

#### TORRELODONES

##### URBANISMO

Mediante Resolución de 29 de mayo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2003, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos que fueron objeto de aplazamiento de aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torrelotones, en el apartado dispositivo segundo del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de octubre de 1997 (apartado primero) y del 30 de junio de 1998, relativos al ámbito aplazado AHN (Área Homogénea Norte) y terrenos incluidos en el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama, cuyo texto se hace constar seguidamente:

#### Capítulo 10

##### *Normas particulares para el Suelo no Urbanizable*

##### Artículo 10.1. *Ámbito de aplicación y categorías.*

###### 10.1.1. Definición y ámbito:

- a) Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios o adecuados para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.
- b) Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de clasificación del suelo del término municipal y de forma pormenorizada en los planos de estructura general, con arreglo a las categorías establecidas en el apartado siguiente:

###### 10.1.2. Categorías y denominación:

A efectos de estas normas se contemplan las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

— Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: SNUP.

Dentro de esta categoría global se establecen distintas calificaciones para zonas y situaciones concretas de las que se derivan las siguientes subcategorías o subzonas:

- Sistema General Vías Pecuarias: vp.
- Cordel de Hoyo en SNU: SNUP.
- Zonas especialmente protegidas del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares: PRCAM.
- Reserva Natural Integral: A1.
- Parque Comarcal Agropecuario Protector: B1.
- Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico: P.

Dentro de las zonas P se diferencian, a su vez:

- Embalse de los Peñascales y su entorno (nivel de protección):
  1. Zona de embalse. Espacio libre catalogado: ZMP (Zona de Máxima Protección).
  2. Zona aliviadero. Espacio libre catalogado: ZMP.
  3. Resto: ZP (Zona de Protección).
- Área Homogénea Norte (AHN).  
Espacios libres catalogados (zonas 4 y 5):
  4. “Las Rozuelas”: SNUP.
  5. “El Umbriazo”: SNUP.
  6. Sistema General Viario: sin clasificación.
  7. Resto del ámbito: SNUP.

Espacios incluidos en el Parque del Guadarrama según Ley 20/1999 y PORN:

8. Zona de Máxima Protección: ZMP.
9. Zona de Protección y Mejora: ZR.

#### 10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales:

- a) En los Planos de Estructura General (E 1/5.000) del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.
- b) Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3.

#### Art. 10.2. Régimen general del suelo no urbanizable.

##### 10.2.1. Criterios de utilización:

- a) El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.
- b) Las facultades y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) se regularán, respectivamente, en desarrollo de los artículos 50 y 51 de la Ley 9/1995 del MPTSU de la Comunidad de Madrid.

##### 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos:

- a) Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos, con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.
- b) Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el artículo 10.7 siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

#### 10.7.5. Condiciones específicas para el SNUP: ámbito. Área Homogénea Norte (AHN) (Zonas P del PRCAM):

- a) Normas de protección para los espacios libres catalogados: además de las condiciones establecidas en el apartado c) de este artículo, se aplicará para dichas zonas las condiciones generales de protección para los espacios libres catalogados, establecidos en el anexo 1 del capítulo 7, "Normas generales de protección", de las presentes ordenanzas, excepto el apartado e), puesto que las instalaciones contempladas en el mismo no son compatibles con la protección de las zonas verdes. Su delimitación es coincidente con las zonas denominadas "monte bajo" en la revisión del catastro de rústica del año 2001.
- b) Sistema general viario: sistema general de comunicaciones adscrito al desarrollo del Sector AHS como sistema exterior, según la determinación vinculante número 8 de la ficha de unidad de planeamiento correspondiente. Los terrenos delimitados carecen de clasificación específica. No obstante, se asimila al uso pormenorizado "Red viaria" definido por el artículo 4.8.2 de las presentes normas, dentro de la categoría primera, "Viario de la red principal". Su ejecución estará sometida a las autorizaciones preceptivas del Ministerio de Fomento. Solamente a efectos de su obtención y valoración se considerará como Suelo No Urbanizable Común (SNUC).
- c) Resto del ámbito:
  - c.1) Serán de aplicación las normas establecidas en el apartado 2.3 del artículo 10.7.3 de este capítulo.

c.2) A efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones e instalaciones en el ámbito, se consideran compatibles con el régimen de protección establecido para estos terrenos las actividades que tengan por objeto:

c.2.1) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, silvícola o análoga.

Para la implantación y desarrollo de las actividades citadas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Solicitud de licencia municipal.
- Obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente.
- La calificación o informe deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, entre ellas la parte de los terrenos deban ser objeto de reforestación.
- A estos efectos, el Ayuntamiento remitirá a las Consejerías competentes: Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y Consejería de Medio Ambiente, copia de la solicitud de la licencia, así como del proyecto técnico que fuese necesario.
- Prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones de la calificación autonómica y licencia municipal que deberá incorporar preceptivamente aquellas.  
La cuantía de la garantía no podrá ser superior al 10 por 100 del coste de las obras, construcciones o instalaciones previstas.
- Será, además, vinculante el informe del Patronato del PRCAM.

c.2.2) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras estatales, autonómicas o locales.

Para la autorización de las obras y actividades citadas, se aplicarán los requisitos sustantivos siguientes:

- Solo podrán ser autorizadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos y actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de estos.
- La vinculación legal citada implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, construcciones, dotaciones, equipamientos o instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, la licencia municipal pertinente. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia, su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito previo para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares:

- La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al procedimiento que esté en vigor en el momento de la solicitud.
- El propietario de los terrenos y también y solidariamente con el anterior y, si fuere distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar los trabajos precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados.

A los efectos del párrafo anterior, no podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

- La prestación en cualquiera de las formas admitidas en derecho y por el beneficiario de la calificación urbanística, cuando este fuera una persona privada de garantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga la calificación.

c.2.3) Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Extracción y explotación de recursos minerales.
- El depósito de materiales y almacenamiento de maquinaria.
- Áreas de servicio e instalaciones complementarias.
- Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

Cualquier solicitud de licencia que contemple alguno de los usos citados se denegará directamente, sin la tramitación previa del expediente ante la Comunidad de Madrid.

c.2.4) Cualquier otra solicitud de obra, instalaciones o actividades contempladas en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, será remitida al órgano ambiental por el órgano sustantivo que tramite el procedimiento para la autorización correspondiente.

10.7.6. Condiciones específicas para el SNUP incluido en el espacio denominado “Curso medio del río Guadarrama y su entorno”:

- a) Con carácter general, se aplicará la normativa derivada del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) aprobado por Decreto 26/1999, de 11 de febrero; la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, y en el momento de su aprobación, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) que se desarrolle, de acuerdo con los objetivos y directrices del PORN.
- b) En particular, se aplicará la siguiente normativa:
  - b.1) Para todo el ámbito del Parque Regional:
    - Las directrices y limitaciones sobre urbanismo y ordenación del territorio derivadas del artículo 4.7 del PORN.
  - b.2) Para la zona 8/ ZMP:
    - Los usos y actuaciones permitidos y no permitidos contemplados en el artículo 5.1 del PORN.
  - b.3) Para la zona 9/ ZR:
    - Los usos y actuaciones permitidos y no permitidos contemplados en el artículo 5.2 del PORN.

10.7.7. Condiciones específicas para el SNUP por la afección de cauces, arroyos y riberas:

- A) Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación, según se señala en los planos de ordenación y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y por el Reglamento del Real Decreto 849/1986 de Dominio Público Hidráulico:
  - a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en dicho Reglamento.
  - b) Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- B) Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:
  - B.1) Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, salvo las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.
  - B.2) Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el capítulo 7 de estas normas.
  - B.3) En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B.4) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

En este sentido se tendrá en cuenta la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, sobre Vertidos Líquidos Industriales.

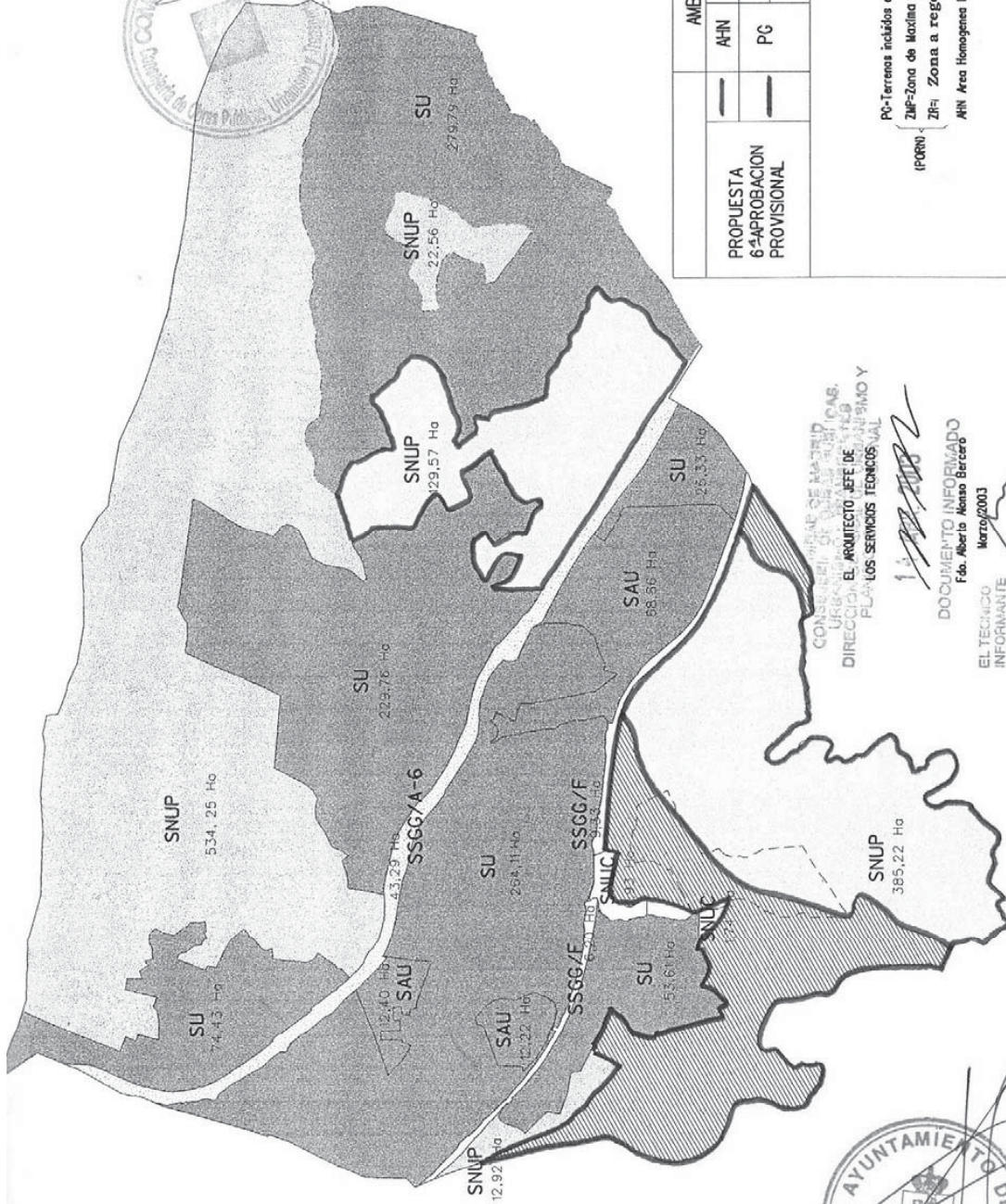
- C) Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde se depositen, que puedan constituir alguna alteración de las citadas en el apartado B.4) anterior.
- D) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- E) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud, una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales, tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- F) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Lo que se hace público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Torrelodones, a 13 de septiembre de 2011.—La alcaldesa, Elena Biurrun Sainz de Rozas.



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-5-03  
 Madrid, 26-5-03  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 184/89 /B.O.C.M. 5/5/89)



| PROPUESTA 6ª-APROBACION PROVISIONAL | AMBITO |    | CLASIFICACION |        |
|-------------------------------------|--------|----|---------------|--------|
|                                     | AHN    | PC | SNUP          | ZMP ZR |
| —                                   | —      | —  | —             | —      |
| —                                   | —      | —  | ZMP           | SNUP   |
| —                                   | —      | —  | ZR            | —      |

PC-Terrenos incluidos en el Parque Guadarrama  
 ZMP-Zona de Máxima Protección.  
 (IPORN) ZR Zona a regenerar  
 AHN Area Homogenea Norte

CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION  
 EL ARQUITECTO JEFE DE SERVICIOS TECNICO Y PLANEACION

DOCUMENTO INFORMADO  
 Fdo. Alberto Alonso Bercero  
 Marzo/2003  
 EL TECNICO INFORMANTE



CROQUIS-2.2



(03/30.877/11)

BOCM-20110929-83