

AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**VOLUMEN V
CONDICIONES DE USO
DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Documento Provisional
septiembre 2001

<u>INDICE</u>		Pag.
SUELO NO URBANIZABLE		2
CAPITULO 1. <u>DEFINICION Y AMBITO</u>		3
1.1.	DEFINICION	3
1.2.	DIVISION Y AMBITO	3
1.3.	SUPERPOSICION DE PROTECCIONES	3
CAPITULO 2. <u>REGIMEN JURIDICO</u>		4
2.1.	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	4
2.2.	FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE	
2.3.	ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE, MEDIANTE ACTOS DE PARCELACION, SEGREGACION O DIVISION. UNIDAD MINIMA DE CULTIVO	5 5
2.4.	NUCLEO DE POBLACION	6
2.5.	VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS	7
CAPITULO 3. <u>CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL</u>		8
3.1.	DETERMINACIONES GENERALES	8
3.2.	A2. RESERVA NATURAL EDUCATIVA	9
3.3.	SNUP/M. MONTES PRESERVADOS	12
3.4.	ZONA ARQUEOLÓGICA / INTERÉS HISTÓRICO	14
3.5.	SNUP/N. SUELO PROTEGIDO POR VALOR NATURAL O PAISAJISTICO	15
3.6.	PROTECCION DE RIBERA DE CAUCES DE AGUA	16
3.7.	INFRAESTRUCTURAS DE SISTEMA GENERAL	18
3.8.	PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS	20

TÍTULO 8. SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1: DEFINICION Y AMBITO

1.1. DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que en función de sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, de sus valores de fauna y flora, de sus características morfológicas; o en función de lo que determina el régimen especial de protección aprobado por la Comunidad de Madrid para ciertas áreas, deban ser excluidos temporal o definitivamente de la implantación de usos urbanos.

1.2. DIVISION Y AMBITO

El suelo no urbanizable, en función de sus valores y características, y con objeto de determinar el régimen aplicable en relación con las mismas se divide en:

SNUP. Suelo no Urbanizable de Protección Especial, en el que se establecen las siguientes subáreas:

PRCAM/A2. Reserva Natural Educativa, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

R Suelo de Protección de Ribera

N Suelo Protegido por valor Natural o Paisajístico

M Montes Preservados, según la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, de la Comunidad de Madrid.

ZONA ARQUEOLOGICA (Dolmen de Entretérminos)

VP Vía Pecuaria

AMBITOS CATALOGADOS DE INTERES HISTORICO (CAT)

El ámbito del Suelo No Urbanizable y de cada uno de los tipos y áreas en que se divide, se delimita en los planos de la Serie 1 a Escala 1/5.000.

1.3. SUPERPOSICION DE PROTECCIONES

En caso de superposición de protecciones en un mismo área, primará la combinación de condiciones de cada ámbito que suponga mayor contenido de protección.

CAPITULO 2: REGIMEN JURIDICO

2.1. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas del Plan General y a las que con carácter general señalan los artículos 85 y 86 LS76, el artículo 20 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, del Estado, sobre régimen del suelo y valoraciones, los artículos 49 a 69 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de la Comunidad de Madrid (Ley 9/95, en adelante), y la legislación sectorial aplicable; y dentro de ésta, en particular, la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza, y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias, de la Comunidad de Madrid.

2.2. FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE

La clasificación del suelo como no urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado en los siguientes términos:

A) Facultades:

- a) Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.

En todo caso, el empleo de los referidos medios está sujeto a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de la materia, y en particular por la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y su Plan Rector de Uso y Gestión para los terrenos afectados por la misma, por la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, y por la Resolución de 30 de abril de 1992, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid, incoando expediente de Bien de Interés Cultural, Zona Arqueológica, al lugar del Dolmen de Entretérminos.

- b) Excepcionalmente, y a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no contradicen las limitaciones o servidumbres impuestas por la legislación señalada en la letra a) anterior.
- c) Conservar, mantener y rehabilitar las edificaciones existentes edificadas conforme a la legislación urbanística de aplicación en el momento de su construcción, y no declaradas disconformes con el planeamiento vigente; y ello sin atentar a los valores del medio natural en que se encuentren.

B) Deberes:

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico, absteniéndose de realizar cualquier clase de actividad o acto que pueda tener como consecuencia o defecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- b) Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características así lo requieran, siempre que éstos no sean objeto de explotación legítima rentable.
- c) Cumplir los planes y los programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere la letra a) del apartado A) anterior.
- d) Cumplir las obligaciones o levantar, en su caso, las cargas impuestas en virtud de la Ldy 9/95 para el ejercicio de las facultades a que se refiere la letra b) del apartado A) anterior.

2.3. ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE, MEDIANTE ACTOS DE PARCELACION, SEGREGACION O DIVISION. UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

1. En el suelo no urbanizable podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, exclusivamente cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida y aprobada por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Unidad Mínima de Cultivo

De acuerdo con el Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid, se fija la extensión de unidades mínimas de cultivo en:

- .- 7.500 metros cuadrados para los terrenos considerados en dicho Decreto como regadío.
- .- 30.000 metros cuadrados para los de secano
- .- 300.000 metros cuadrados 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:

Que no se destinen a vivienda exclusivamente

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

Que sean consideradas como actividades compatibles según el citado Decreto.

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

Para el Plan General, estas extensiones se entenderán modificadas cada vez que varíe en ese extremo la legislación citada.

2. Los actos a que se refiere el número anterior están sujetos a licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En particular, en suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. Las reglas contenidas en los números anteriores no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

4. En las áreas delimitadas de protección de Montes Preservados, deberán cumplirse los artículos 44 y 45 de la Ley 16/1995 sobre Unidad Mínima Forestal y sobre Segregaciones.

2.4. NUCLEO DE POBLACION

A los efectos previstos en el artículo 36 b) del Reglamento de Planeamiento, se considerará Núcleo de Población a toda nueva actuación en la que concurran una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Disponer de acceso rodado exclusivo señalizado y de vías interiores de tránsito rodado.
- b) Disponer de conducciones de servicios urbanísticos básicos con acometida a más de una propiedad.
- c) Disponer de edificaciones sociales, deportivas, y de ocio y recreo al servicio de varias parcelas.
- e) Cuando en un círculo con radio de 125 m. desde cualquiera de las viviendas existentes se proyecte otra vivienda.

2.5. VALLADO DE FINCAS RÚSTICAS

Los vallados y cierres de fincas en suelo no urbanizable estarán sujetos a licencia municipal; y deberán cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales, y por las siguientes:

Las cercas permitirán el paso de la fauna de menor tamaño para evitar el riesgo de endogamia y de que se conviertan en trampas. Para ello, en caso de realizarse en malla de alambre, ésta deberá permitir el paso de animales de menor tamaño. Especialmente en la proximidad de cauces de agua se establecerán pasos inferiores para el libre paso de la fauna propia de estos ecosistemas, con pasos en su borde inferior de 800 cm² al menos, situados cada 50 metros.

Se prohíbe la instalación de cercas en tonos cromáticos que resalten de la tonalidad del entorno, y en particular las mallas de material plástico en colores vivos.

CAPITULO 3. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL

3.1. DETERMINACIONES GENERALES

1. Definición

El Suelo no Urbanizable de Protección Especial es aquél que en razón de sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, de fauna o flora, históricos, y de aplicación de la legislación sectorial, requieren una especial protección conforme con lo dispuesto en el artículo 86 LS76.

2. División

El Suelo no Urbanizable de Protección Especial se divide en tipos según las características a proteger en:

PRCAM/A2. Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares / Reserva Natural Educativa

SNUP/M Montes Preservados, según la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, de la Comunidad de Madrid.

ZONA ARQUEOLÓGICA (Área del Dolmen de Entretérminos)

SNUP/N Suelo Protegido por valor Natural o Paisajístico

SNUP/R Suelo de Protección de Ribera

SGC, SGA, SGS: Infraestructuras de Sistema General

VÍAS PECUARIAS

3. Ambito de Aplicación

El ámbito territorial del Suelo No Urbanizable de Protección Especial y de cada uno de los tipos en que se divide, se delimita en los Planos de la Serie Nº 1 a escala 1/5.000

4. Régimen

Es el establecido con carácter general en la sección anterior y concretado para cada tipo en los apartados del presente capítulo.

3.2. PRCAM/A2. RESERVA NATURAL EDUCATIVA

1. Definición

Constituyen zonas de Reserva Natural Educativa (LIC PRCAM, Red Natura 2000), según la definición de la Ley del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, aquellas áreas que presentan intereses relevantes de carácter natural y científico, por la presencia de manifestaciones vegetales, faunísticas, geomorfológicas, hidrogeológicas y paisajísticas objeto de consideración, incluyendo ecosistemas escasamente modificados.

2. Condiciones de uso y actividades

2.1. Según el artículo 14.2 y 3 de la mencionada Ley, y 6.2.1. de su Plan Rector de Uso y Gestión, los usos y actividades permitidas son las siguientes:

El uso dominante es la conservación del ámbito y mantenimiento del equilibrio natural de la zona.

En las Zonas de Reserva Natural no se permitirá ningún uso o actividad que no se oriente directamente a la conservación del ambiente y al mantenimiento del equilibrio natural. En particular, las Zonas de Reserva Natural quedan sujetas a las prescripciones generales y particulares de los artículos 7.1.2 a 7.1.3. del citado Plan Rector, entre las que pueden citarse las siguientes prohibiciones de la Ley del PRCAM y del Plan Rector:

- a) La circulación y estacionamiento de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por el Patronato. No estarán sujetos a tal autorización vehículos que accedan a los predios de propiedad privada en los términos que establece el Plan Rector de Uso y Gestión.
- b) La captura de animales, la recolección de plantas y huevos, la extracción de rocas y minerales, siempre que no respondan a actividades o programas de estudio e investigación previamente autorizados por el Patronato y limitados a las zonas que a tal fin determina el Plan Rector de Uso y Gestión.
- c) Las actividades extractivas y de cantería, areneros, graveras y similares.
- d) La práctica de la caza y la pesca, salvo que responda a fines de investigación, conservación o gestión del ámbito y cuente con autorización expresa del Patronato.
- e) La práctica de deportes que exija infraestructuras o equipamientos o utilicen medios mecánicos o automotrices, salvo autorización expresa del Patronato.
- f) El abandono de desperdicios y la generación de vertederos o depósitos de materiales desechados o dispersos.
- g) La publicidad exterior, excepto aquellos carteles de información y señalización que se

prevean para el uso público y servicios del Parque, adecuados al entorno.

- h) La acampada sin autorización expresa del Patronato, así como la producción de fuego.
- i) La introducción de especies animales o vegetales exóticas o atípicas en la zona salvo autorización expresa del Patronato.
- j) La introducción de animales que no estén al servicio de guardería, salvo autorización expresa del Patronato, de acuerdo con el Plan Rector de Uso y Gestión.
- k) La modificación de régimen y composición de las aguas, así como la alteración de sus cursos en los términos y con las excepciones establecidas en el Plan Rector de Uso y Gestión.
- l) La persecución y captura de los animales y cuantas actividades puedan dañarles, alarmarles, destruir sus nidos, madrigueras y encames o alterar sus querencias; así como disponer trampas o esparcir venenos contra los mismos.
- m) La producción de ruidos o emisión de luces y destellos, excepto los producidos en el uso normal de las explotaciones agrarias.
- n) La instalación de nuevos tendidos eléctricos aéreos, salvo autorización de la Consejería de Agricultura y Ganadería, previo informe del Patronato del Parque.
- o) Cualesquiera otros usos prohibidos o limitados por la citada Ley, su Plan Rector, o el Patronato.

2.2. En las Zonas de Reserva Natural Educativa a que se refiere el presente epígrafe y con las limitaciones establecidas en el número precedente, se permitirán las actividades siguientes:

- a) Las actividades agrícolas, ganaderas, forestales, silvícolas y otras similares no prohibidas por el Patronato y que respondan a fines de mantenimiento, mejora, conservación o investigación.
- b) Las relacionadas con fines de educación e investigación.
- c) Las de esparcimiento tales como el senderismo o la realización de itinerarios naturales o rutas ecológicas, siempre que no exijan el establecimiento de instalaciones de ningún tipo. En particular, la mejora por el Ayuntamiento o autoridad encargada, de los caminos existentes, y su señalización y mantenimiento, para promover la visita y formación ecológica de personas interesadas en el medio natural del Guadarrama.

3. Accesos

La circulación o estacionamiento de vehículos se limitará a las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por el Patronato. No estarán sujetos a tal autorización

los vehículos que accedan a predios de propiedad privada, que lo harán a través de las servidumbres de paso que disponga el Patronato.

4. Condiciones de edificabilidad

Según el artículo 15. c) de la mencionada Ley, se prohíbe la realización de edificaciones y construcciones de todo tipo, ya sean de carácter provisional o permanente, con excepción de las obras de conservación de las ya existentes. Dichas obras de conservación se limitarán a la reparación y mantenimiento de las edificaciones y construcciones ya existentes y no supondrán, salvo autorización expresa y justificada del Patronato, ampliación de las mismas. En todo caso, las obras realizadas se acomodarán a los volúmenes, condiciones constructivas y materiales propios de la edificación tradicional en la zona.

3.3. SNUP/M MONTES PRESERVADOS, según la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, de la Comunidad de Madrid

1. Definición

Constituyen Montes Preservados aquellos espacios así calificados por la Ley 16/1995 de la CAM de acuerdo con su definición de los Artículos 3 y 20, para los que establece un régimen especial de protección (art. 9).

Son Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebro, sabinar, coscojal y quejigal, y de castañar, robledal y fresnedal que define el Anexo cartográfico de la citada Ley, y que se recogen en los Planos de Serie nº 1 a escala 1:5.000 de este Plan General.

Están sometidos al régimen especial de la citada Ley 16/1995; la Comunidad de Madrid ejerce la tutela de los mismos.

2. Condiciones de uso y actividad

1. El uso y disfrute de los montes y el aprovechamiento de sus bienes se realizará conforme a las directrices y normas establecidas en la citada Ley, de forma que se asegure la persistencia del ecosistema forestal y se garantice el mantenimiento de sus capacidades productivas, protectoras y socioambientales. Los recursos forestales se utilizarán, de acuerdo con el principio de aprovechamiento sostenible, de manera que se asegure su conservación y mejora; y deberán ser gestionados de forma integrada, considerándose conjuntamente la vegetación, la fauna y el medio físico que los constituyen.
2. Se admite la rehabilitación de la edificación existente en este ámbito y que favorezca el objetivo de garantizar la persistencia de los recursos de los montes en que estuviese situada.
3. El cambio de uso de los Montes Preservados deberá ser previamente autorizado o informado por la autoridad competente de la Comunidad de Madrid. Para ello se requiere presentación de una memoria justificativa del cambio de uso y descripción de la nueva actividad y, en su caso, la evaluación de su impacto ambiental.
4. Los Montes Preservados pueden ser objeto de aprovechamiento forestal y cinegético. Y al desarrollo de actividades recreativas, educativas deportivas o culturales compatibles con la conservación de los mismos (art. 85 Ley 16/95 de 4 de Mayo). Se autorizan únicamente instalaciones menores y no permanentes vinculadas a dotaciones o equipamientos ocio-recreativos compatibles con la conservación del medio natural, y los de carácter educativo o cultural, relacionados con el medio, compatibles con la persistencia del recurso, y previa autorización de acuerdo con nº 2 anterior (Artículo 86.3 de la Ley 16/95 de 4 de Mayo). Los aprovechamientos de recursos no renovables, derivados de la explotación de canteras, áridos o cualquier otra actividad extractiva a cielo abierto, requerirán autorización según el mismo nº 2, y requerirán Informe de Impacto Ambiental y plan de restauración obligatoria de los terrenos afectados.
5. Los Montes Preservados que cumplan las condiciones anteriores cumplirán, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se imponga en el procedimiento del nº 2 anterior, las siguientes condiciones mínimas de edificación:

Ocupación máxima: 0,5%
Altura máxima: 4,0 m. sobre rasante
Distancia mínima a linderos: 15 metros

3. Condiciones específicas del Parque Municipal en Dominio de Fontenebro y Parque Municipal en el Coto de Las Suertes.

El Parque Municipal, grafiado en la hoja 2 de la Serie 1, es parte de la propiedad municipal de 2.608.204 m² cedida en Convenio de 17 de abril de 1985 del Sector Dominio de Fontenebro. El Parque Municipal, señalado en las Normas Subsidiarias como Suelo Libre de Uso Público con extensión de 251.450 m², linda por el este con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares; y está regido por la calificación de Montes Preservados.

El Parque del Coto de Las Suertes estará protegido por las condiciones específicas del Parque del Guadarrama y Montes Preservados únicamente en el ámbito que les afecta.

Se destinarán principalmente a actividades recreativas y de parque periurbano, de acuerdo con los artículos 89 y 91 de la Ley 16/1995, en los ámbitos que les afecte..

3.4. ZONA ARQUEOLÓGICA / AREAS PROTEGIDAS POR SU INTERÉS HISTÓRICO

1. Definición

Son suelos de protección por razón histórica o arqueológica, aquellos enclaves en los que existen restos de monumentos o de elementos de carácter histórico-arqueológico que son susceptibles de declaración de conformidad con la legislación específica.

La zona objeto de esta calificación es el Dolmen de Entretérminos, definido por el Boletín Oficial del 4 de junio de 1992, de la Comunidad de Madrid, y cuyo área de protección está señalada en las hojas 1 y 3 de la Serie nº 1 de Planos a escala 1:5.000 del Plan General.

2. Condiciones de uso

Son las establecidas para el Nivel de Protección A-1 (Investigación arqueológica y protección de restos) en la Normativa de protección arqueológica del Capítulo 3.4. del Volumen II del Plan General.

En particular, en el área protegida del Dolmen de Entretérminos no se podrá realizar obra o remoción de terreno sin la previa autorización otorgada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. No se podrán colocar carteles o anuncios de publicidad comercial, como tampoco cables, antenas y conducciones aparentes.

Para el caso de coincidencia con áreas calificadas como Protegidas de Montes Preservados, se estará además a las condiciones de las mismas en los términos que limiten a los de la Zona Arqueológica.

Para el caso de áreas sin otra calificación de protección, se estará a las condiciones del Suelo No Urbanizable Común en lo que no sea limitado por las presentes condiciones de la Zona Arqueológica

3.5. SNUP/N. SUELO PROTEGIDO POR VALOR NATURAL O PAISAJISTICO

1. Definición

Se incluyen en esta protección los terrenos cuya incidencia visual en el término o su contorno caracteriza la imagen de piedemonte de Collado Villalba y de la cuenca del Guadarrama.

2. Condiciones de uso y actividad

En este área únicamente podrán albergarse actividades e instalaciones ganaderas, agrícolas, forestales, deportivas, recreativas y culturales compatibles con la función de protección que constituye la finalidad primordial del área.

Sólo admitirá vivienda para guarda de las instalaciones de los usos del párrafo anterior, y con las condiciones sustantivas siguientes:.

$$y = 15 s$$

Siendo: y = m² edificadas de la vivienda
 s = Superficie en Hectáreas de la finca.

3. Condiciones particulares de edificación

La edificación admitida para los usos del apartado 2 anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

Máxima ocupación de parcela: 1,5%

Altura máxima al alero: 4 m. sobre rasante.

Distancia mínima a linderos: 15 m.

3.6. SNUP/R. SUELO PROTEGIDO DE RIBERA

1. Definición

Son bandas de extensión variable a ambos lados de los principales cursos de agua del sector sedimentario. Son suelos aluviales, con una aceptable capacidad de retención de agua y una fauna característica. Por ello, deben ser especialmente protegidos de la urbanización.

Con frecuencia existen en estas zonas formaciones de vegetación de ribera constituidas por sauces en primera línea, y chopos, olmos o fresnos en segundo lugar. Estas formaciones han de ser consideradas como suelo forestal y ser conservadas incluso en el caso de que existan explotaciones agrícolas.

Las formaciones aludidas representan el óptimo ecológico, y en las proximidades de cursos de agua constituyen uno de los pocos refugios de la avifauna que se guarece y anida en los zarzales y espinares que a modo de orla defensiva suelen acompañarlas. Así, han de ser preservadas de cualquier acción que pueda afectarlas por ser uno de los hábitats más utilizados por la fauna local, y por representar valores recreativos y estéticos. La estabilidad de estas olmedas-choperas con fresnos es bastante alta y pueden soportar un uso de esparcimiento poco intensivo.

En caso de no estar grafiado el área de protección de ribera de cauces de agua en la Serie nº 1 de Planos, la protección se entenderá extendida a la franja de terreno de ancho 30 metros desde las márgenes de todo arroyo o cauce de agua en Suelo No Urbanizable.

Además, deberá respetarse las servidumbres de una franja de dominio público de 5 metros de anchura a partir del borde de los cauces públicos, y una zona de policía definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

2. Legislación aplicable

Además de la normativa de este Plan General, es de aplicación la Ley 29/1985, de 2 de agosto, del Estado, de Aguas, y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril).

3. Condiciones de Uso

Los únicos usos permitidos son:

- a) Las explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que no supongan agresión a la flora o fauna existente, o a la calidad de las aguas.
- b) Usos de esparcimiento que requieran la proximidad de los cauces.
- c) Repoblación forestal de riberas.

4. Condiciones particulares de edificación

Unicamente se permitirán construcciones estrictamente necesarias para la protección del cauce, las ligadas a aprovechamiento de los recursos hidráulicos y las infraestructuras inevitables en dicho espacio. Previamente a la autorización de toda actuación de urbanización o edificación en suelo protegido de ribera, y en la zona de policía de cualquier cauce público definida más arriba, será necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años.

Las actuaciones estarán sujetas a la autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y a los requisitos sustantivos del Art. 61 y las condiciones particulares del Art. 62, ambos de la Ley 9/1995.

a) Los colectores que hubieren de tenderse deberán situarse fuera del dominio público hidráulico, salvo para cruzarlo en puntos concretos.

b) En este suelo no se admite vivienda.

3.7. SGC, SGA, SGS: INFRAESTRUCTURAS DE SISTEMA GENERAL

1. Las series nº 1 y nº 3 de planos señalan como Suelo Especialmente Protegido las bandas de Infraestructuras de Sistema General, con las condiciones que siguen.
2. SGA y SGS, de Protección de Elementos de Infraestructuras Hidráulicas (Sistemas Generales de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento, respectivamente), que definen Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento y de Saneamiento, BIA's y BIS's. En estas Bandas se respetará:
 - a) Zona de Protección: Banda con prohibición absoluta de edificación; toda otra actuación deberá respetar la función del Sistema General, y requerirá autorización expresa del organismo gestor de la conducción, el Canal de Isabel II. En particular, se fijan los siguientes anchos de la zona BIA:
 - .- Conducción del Eje Villalba-Las Rozas y conducción La Jarosa-Villalba: 12 metros
 - .- 2ª Conducción de abastecimiento a CASRAMA con recursos del Manzanares: 12 metros
 - .- Eje de Navacerrada-Villalba y Abastecimiento a CASRAMA con recursos del Manzanares: 10 metros
 - .- Conducción de aducción hasta Hoyo de Manzanares: 6 metros.
 - .- Otras bandas: 10 metros.
 - b) Zona de Afección: Franja de terreno de 10 metros de ancho a cada lado de la Zona de Protección, donde se requiere autorización del Canal de Isabel II.

3. SGC, Red de carreteras y autopista

Se respetarán las protecciones señaladas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, y su Reglamento del RD 1812/1994, de 2 de septiembre, del Estado, para la autopista A-6; y las señaladas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento, de Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En particular, se respetarán las siguientes afecciones, en los términos que dispone la Ley:
Autopista A-6:

Zona de dominio público:	8 m. de anchura desde la arista exterior de la explanación
Zona de servidumbre:	25 metros desde la arista exterior de la explanación
Zona de afección:	100 metros desde la arista exterior de la explanación

Red Principal de la Comunidad de Madrid (M-601 y M-608)

Zona de dominio público:	3 metros desde la arista exterior de la explanación
Zona de protección:	25 metros desde la arista exterior de la explanación

Resto de carreteras de la Comunidad de Madrid:

Zona de dominio público:	3 metros desde la arista exterior de la explanación
Zona de protección:	15 metros desde la arista exterior de la explanación

4. SGF, Ferrocarril

Se respetarán las limitaciones de uso de las zonas establecidas por el RD 1211/1990, de 28 de septiembre:

Zona de dominio público 8 m. de anchura desde la arista exterior de la explanación

Zona de servidumbre: 20 metros desde la arista exterior de la explanación

Zona de afección: 50 metros desde la arista exterior de la explanación

En cada una de estas zonas, se cumplirán las **NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO** de RENFE.

4.8. PROTECCION DE VIAS PECUARIAS

1. Definición

La presente normativa regula los usos del suelo y edificación en los terrenos de dominio y uso público que por estar tradicionalmente destinado de un modo preferente al tránsito ganadero y a las comunicaciones agrarias entrarían en la concepción de vías pecuarias, siéndoles de aplicación la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias en lo que no contradiga a la primera.

Dadas las características físicas de las vías pecuarias, encuadradas en su entorno natural sobre el que se van a reflejar las influencias que se generan desde la vía, se adoptará como concepto al conjunto formado por la traza sobre el terreno y además al entorno que gravita sobre ella, recibiendo o generando influencias de tal forma que el deterioro que se puede producir pudiera considerarse como una degradación en el conjunto que deforma la vía.

2. Clasificación y delimitación

La red de vías pecuarias en el municipio de Collado Villalba, según deslinde mediante Orden Ministerial de 14 de agosto de 1951, se compone de:

Cañada Real Segoviana
Cordel de Valladolid
Colada del Cachinal (tramo I)
Colada del Cachinal (tramo II)
Vereda de Ontanillas
Cañada de Alpedrete
Colada de Piedrahita
Colada del Quiñón de los Almendros
Descansadero Monte del Lomo o Granja Pelayo
Descansadero de la Dehesa
Descansadero Monte Hormigal
Descansadero Cantos Altos
Descansadero Cachinal

Su delimitación, con carácter subsidiario a su deslinde por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, está grafiada en la Serie nº 1 de Planos a escala 1:5.000. En cualquier caso es de aplicación el artículo 13 de la Ley 8/1998, por el que es la Comunidad de Madrid el organismo competente para la clasificación de las vías pecuarias.

Sus dimensiones se indican en el correspondiente Apartado de la Memoria del Plan General.

3. Condiciones de uso

Son las que determina la Ley 8/1998, y los que establezca el Plan de Uso y Gestión de la misma.