

## Condiciones de uso: Suelo No Urbanizable Protegido - Forestal

### CARÁCTER: PRINCIPAL

#### Uso forestal

El suelo no urbanizable protegido-forestal está constituido por masas forestales de alto interés ambiental, su uso característico será, precisamente, el forestal, sin perjuicio de los enclaves con viviendas unifamiliares a respetar existentes en la actualidad.

Cualquier posible actuación sobre el suelo no urbanizable protegido justificará detallada y pormenorizadamente su correcta integración en el medio natural, y su máximo respeto a las masas arboladas y cauces naturales existentes.

Gestión futura de los terrenos del Monte del Pilar, Monte de Pozuelo y La Escorzonera. Si por razones de interés público así lo demandaran, el Ayuntamiento, en colaboración con las administraciones y organismos competentes, podrá llegar a convenios con los propietarios de estos terrenos para su adquisición como públicos, con la excepción de los enclaves citados, facilitando así la posible catalogación por el Gobierno de la Comunidad de Madrid como Monte Público del ámbito indicado.

La superficie a obtener en este caso sería de hasta 353,95 Has., que sumadas a las 60,66 Has del Maisan (Sistema General de Espacios Libres a obtener como APE por expropiación), supondrían un total de 414,61 Has de Parque Forestal.

A dichos efectos, y en la medida que proceda, el Ayuntamiento utilizará para las compensaciones a realizar los aprovechamientos que le correspondan en el ámbito del APR 2.6-02 "UE2 Montegancedo", sin perjuicio de cualesquiera que pudieran resultar de aplicación.

### CARÁCTER: COMPATIBLE

#### Vivienda unifamiliar

Únicamente se permiten las existentes.

Las viviendas unifamiliares existentes en el suelo no urbanizable protegido a la entrada en vigor del Plan tendrán el carácter de enclaves dentro de aquel, a cuyos efectos en los planos de Calificación y Regulación del Suelo se les asigna las superficies de parcela que a tal fin les corresponden, que suponen un total de 18,54 ha.

Las edificaciones existentes no se consideran como fuera de ordenación, pudiendo realizarse sobre las mismas todas aquellas obras que resulten necesarias para su correcto uso y funcionamiento siempre que no supongan alteración de su edificabilidad, ocupación o altura.

Se podrán autorizar, en casos excepcionales debidamente justificados, obras que supongan pequeñas ampliaciones de la superficie edificada no superiores al 10% de la consolidada a la entrada en vigor del Plan y solamente con una planta de altura.

En ningún caso se admitirán nuevas construcciones sobre las parcelas consolidadas de los enclaves citados.

#### Usos de educación ambiental

Se permiten los usos ligados a actividades culturales de la población respetuosas con el monte, tales como Aulas de la naturaleza y de formación ambiental.

##### **Separación mínima a lindero frontal (m): 4**

Art.10.3.2.5. Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

##### **Separación mínima a lindero posterior (m): 4**

Art.10.3.2.5. Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

##### **Separación mínima a lindero lateral (m): 4**

Art.10.3.2.5. Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

##### **Separación mínima entre edificios (m): 250**

Art.10.3.2.5. No se edificará a menos de 250 m de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

##### **Porcentaje máximo de ocupación (%): 2**

Art.10.3.2.5.

##### **Altura máxima en metros: 4,5**

Art.10.3.2.5.

##### **Condiciones de relación:**

Art.10.3.2.7. Cualquier actuación deberá justificar debidamente la solución de vertidos de sus aguas residuales, debiendo contar con la correspondiente autorización municipal, así como con la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su caso.

##### **Otras condiciones:**

## Condiciones de uso: Suelo No Urbanizable Protegido - Forestal

---

Art.10.3.2.8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y al destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

---

### Ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola forestal, ganadera, cinegética o análoga.

#### Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>):

Art.10.3.2.3. Será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

#### Separación mínima a lindero frontal (m): 4

Art.10.3.2.3. Se separarán cuatro metros de los linderos a caminos, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

#### Separación mínima a lindero posterior (m): 3

Art.10.3.2.3. Se separarán tres metros de los linderos con fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

#### Separación mínima a lindero lateral (m): 3

Art.10.3.2.3. Se separarán tres metros de los linderos con fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

#### Porcentaje máximo de ocupación (%): 2

Art.10.3.2.3.

#### Altura máxima en metros: 4,5

Art.10.3.2.3.

#### Condiciones de relación:

Art.10.3.2.7. Cualquier actuación deberá justificar debidamente la solución de vertidos de sus aguas residuales, debiendo contar con la correspondiente autorización municipal, así como con la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su caso.

#### Otras condiciones:

Art.10.3.2.8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y al destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

---

### Actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos

#### Separación mínima a lindero frontal (m): 4

Art.10.3.2.4. Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

#### Separación mínima a lindero posterior (m): 4

Art.10.3.2.4. Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

#### Separación mínima a lindero lateral (m): 4

Art.10.3.2.4. Se separarán cuatro metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes, sin perjuicio de las distancias establecidas por la legislación de carreteras.

#### Separación mínima entre edificios (m): 250

Art.10.3.2.4. No se edificará a menos de 250 metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

#### Porcentaje máximo de ocupación (%): 2

Art.10.3.2.4.

#### Altura máxima en metros: 4,5

Art.10.3.2.4. Salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

#### Condiciones de relación:

Art.10.3.2.7. Cualquier actuación deberá justificar debidamente la solución de vertidos de sus aguas residuales, debiendo contar con la correspondiente autorización municipal, así como con la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su caso.

## Condiciones de uso: Suelo No Urbanizable Protegido - Forestal

---

### Otras condiciones:

Art.10.3.2.8. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y al destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

---

### Parcelaciones rústicas

En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a las restantes disposiciones aplicables, y, en especial, a lo previsto en el Decreto 65/89, de 11 de Mayo, de unidades mínimas de cultivo y normativas posteriores de desarrollo.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima. A dichos efectos la extensión de la unidad mínima de cultivo será de 3 Ha en secano y 30 Ha en monte.

---