



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 22 DE JULIO DE 2020, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GASCONES EN EL ÁMBITO DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR INTERÉS AGROPECUARIO.**

Con fecha de 12 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Gascones presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Gascones en el ámbito de suelo no urbanizable especialmente protegido por interés agropecuario.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 4 de marzo de 2020, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance, equivalente al Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental y con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.b) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Gascones, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que lo acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiendo, no obstante, procederse a la modificación de los términos y expresiones señalados en la Propuesta de Informe, para adecuar la redacción definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias a la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A-4 UNE MOD. 37

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964074388141745712746



DECISION

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 22 de julio de 2020,

### ACUERDA

**PRIMERO.-** Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance de la Modificación de Puntual de las Normas Subsidiarias de Gascones, en el ámbito de suelo no urbanizable especialmente protegido por interés agropecuario, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.-** Dar traslado al Ayuntamiento de Gascones del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO.-** El documento del Avance de la Modificación de Puntual de las Normas Subsidiarias de Gascones deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 22 de julio de 2020.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
SOSTENIBILIDAD,**



Paloma Martín Martín

**LA PRESIDENTA  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



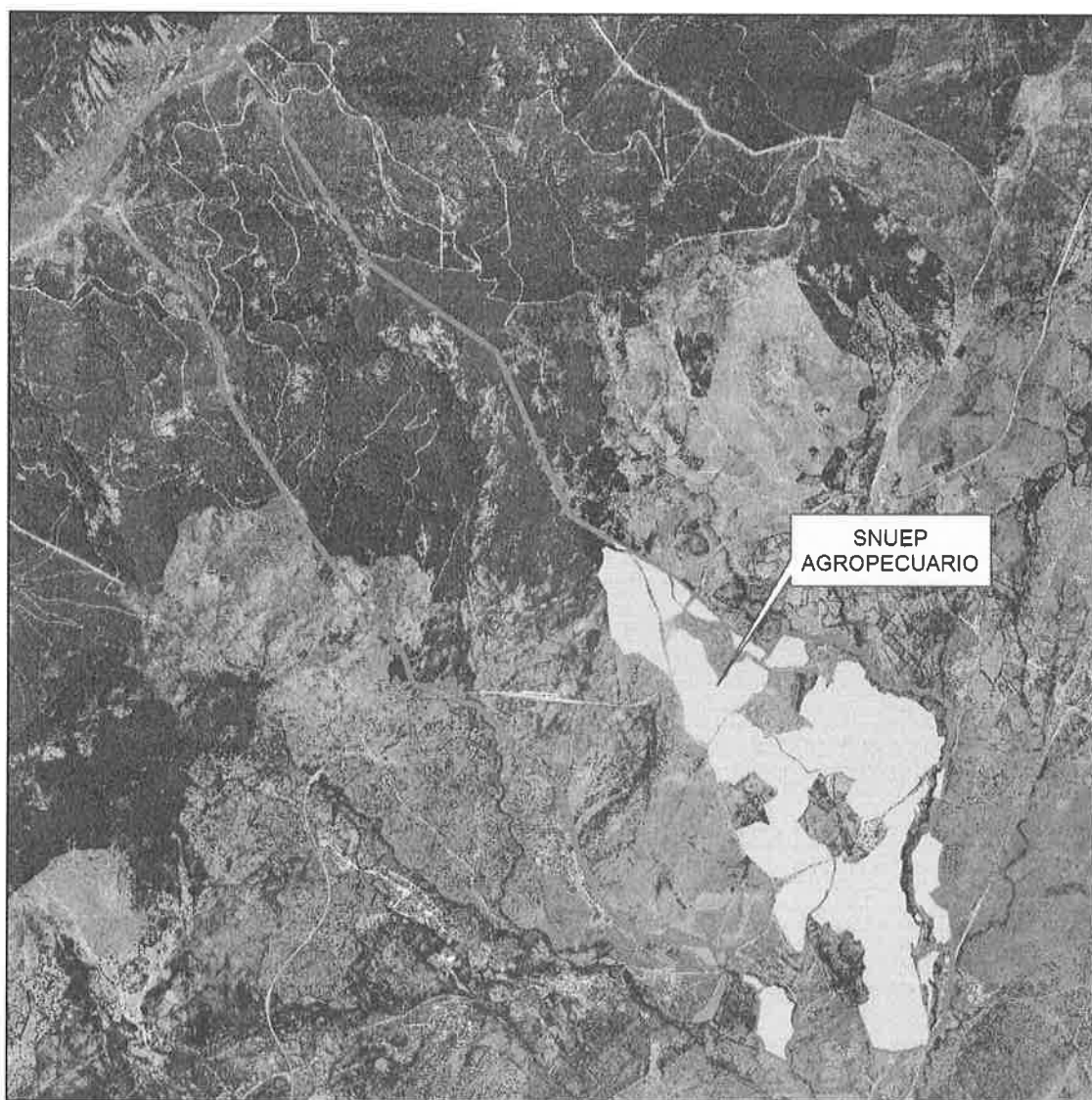
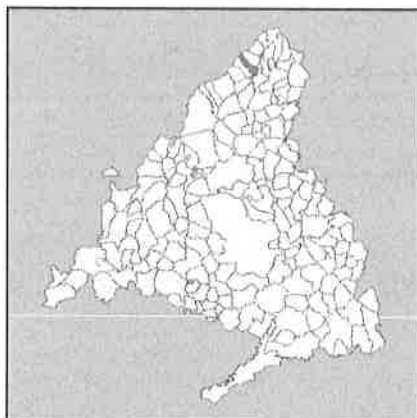
Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO  
Reunión de 22 JUL 2020  
APROBADO  
EL SECRETARIO GENERAL  
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GASCONES EN EL ÁMBITO DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR INTERÉS AGROPECUARIO



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964074388141745712746**



**ÍNDICE**

- LEGISLACIÓN APLICABLE .....	2
- ANTECEDENTES .....	2
- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN .....	6
- ANÁLISIS .....	8
- INFORMES SECTORIALES .....	11
- INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL .....	13
- CONCLUSIONES .....	13



**Nº Expediente RGE:** 08/077549.9/19, 08/077542.9/19, 08/077541.9/19 y 10/018172.9/19, con fecha de entrada 24/01/19  
10/072009.9/19, 10/072011.9/19, 10/072015.9/19 y 10/071904.9/19, con fecha de entrada 12/03/19

**ASUNTO:**

Informe de Impacto Territorial de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Gascones en el ámbito del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Interés Agropecuario.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Gascones.

**LEGISLACIÓN APLICABLE:**

Artículos 29, 56 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M).

**ANTECEDENTES:****- Datos básicos.**

El municipio de Gascones se localiza en el norte de la Comunidad de Madrid, a 85 km de la capital y a una altitud media de 1.045 metros sobre el nivel del mar. El término municipal ocupa una superficie de 20,04 km<sup>2</sup>, ubicados en la cuenca del río Jarama.

La población de Gascones era de 188 personas según el padrón municipal de 2018. La evolución de la misma en los últimos años ha sido ligeramente ascendente según los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

Población	2014	2015	2016	2017	2018
Población empadronada	179,00	176,00	171,00	176,00	188,00
Hombres	102,00	104,00	99,00	105,00	109,00
Mujeres	77,00	72,00	72,00	71,00	79,00
Crecimiento relativo de la población	1,70	-1,68	-2,84	2,92	-

Si vemos los datos del Instituto Nacional de Estadística podemos retroceder mas en el tiempo

1998	2003	2008	2013	2018
100	138	145	176	188

y comprobar que sí ha habido un crecimiento importante, aunque moderado en la última década.



En cuanto al número de viviendas no hay datos directos en la estadística del Instituto madrileño pero cruzando los datos de Unidades Urbanas totales con el porcentaje de Unidades residenciales, con el porcentaje de primera residencia correspondiente a la zona y con la población podemos estimar las primeras residencias existentes para cada año así como la densidad de población por vivienda. Lo cual viene reflejado en el siguiente cuadro.

	2014	2015	2016	2017	2018	
Población	179	176	171	176	188	
Nº de unidades urbanas residenciales	168	172	183	183	184	
						Principales (%)
Residencia habitual	76,00	78,00	83,00	83,00	84,00	45,42
Habitantes/vivienda	2,36	2,26	2,06	2,12	2,24	

De aquí podemos sacar que en 2018 había en torno a 84 viviendas que eran residencia principal, de un total de 184, siendo en número medio de habitantes 2,24 por vivienda.

En cuanto a la actividad económica, de nuevo los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid nos dan una idea de como se estructura.

			2015	2016	2017
Porcentaje					
Agricultura y ganadería	-	-	3,41	3,53	4,79
Minería, industria y energía	-	-	9,04	9,75	11,00
Construcción	-	-	9,81	6,17	9,59
Servicios de distribución y hostelería	-	-	44,80	48,20	39,85
Servicios a empresas y financieros	-	-	10,28	8,69	7,57
Otros servicios	-	-	22,67	23,67	27,20

El cuadro anterior nos indica el gran peso porcentual de los Servicios en el producto interior bruto del municipio, siguiendo la actividad de la construcción con aproximadamente un 10% y cerrando con menos de un 5% el sector agrícola y ganadero, que es un porcentaje bajo pero que se mantiene en el tiempo.

#### - Urbanismo.

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 del 27 de junio de 1997.

Con fecha 20 de noviembre de 2018 el pleno de la corporación municipal de Gascones aprueba someter a trámite de información pública el avance de la modificación puntual, así como remitir el documento técnico a la Comunidad de Madrid a efectos de la emisión de los informes de impacto territorial y análisis ambiental.

Las NNSS de Gascones, en su artículo 10.1.2 subdividen el Suelo No Urbanizable en 2 categorías: Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protegido.



Posteriormente el artículo 10.27.1 distingue 5 tipos de especial protección. Estos son:

- Suelo No Urbanizable de especial Protección de cauces y riberas.
- Suelo No Urbanizable de especial Protección por su interés Ecológico-Ganadero.
- Suelo No Urbanizable de especial Protección por su interés forestal (Montes de Utilidad Pública y Montes Preservados).
- Suelo No Urbanizable de especial Protección por su interés agropecuario.
- Suelo No Urbanizable de especial Protección por su interés ganadero.

A estas 5 añade:

- Las vías pecuarias y los Descansaderos.
- El Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, Zona de Uso Agropecuario tradicional.
- Y las Laderas con Protección Específica a partir de la cota 1.200 m.

En el plano número 1 de las Normas Subsidiarias se reflejan todas estas clases y también se desdobra el Suelo de Especial Protección por su interés forestal en función de si es o no Monte de Utilidad Pública o Monte Preservado.

El artículo 10.27.7 define las condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su interés agropecuario del siguiente modo:

*"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."

La ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid regula en su artículo 29 el régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.

Concretamente en el apartado 3 del artículo 29 se relacionan las construcciones e instalaciones con los usos y actividades que pueden ser autorizados por el ayuntamiento siempre que sean de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

Estos se relacionan en 6 subapartados señalados con las letras a, b, c, d, e y f.

La transcripción literal de los mismos es la siguiente:

"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.”

Por otra parte, la ley 8/2012 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 9 relativo a usos que favorecen el desarrollo rural sostenible que:

“ Tendrán la consideración de usos permitidos y autorizables que favorecen el desarrollo rural sostenible , los usos vinculados a la celebración de actos sociales y eventos familiares de especial singularidad, así como los usos caninos y ecuestres, en edificaciones existentes que puedan ser habitados a esos exclusivos fines, que se ubiquen en suelo no urbanizable con cualquier protección y suelo urbanizable no sectorizado.

Los usos previstos en el párrafo anterior se considerarán, en todo caso, compatibles con las normas de protección establecidas en la legislación sectorial de la Comunidad de Madrid.

...”

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

La modificación que ahora se informa básicamente consiste en ampliar el uso eminentemente agrícola abriendo paso a otros usos contemplados en la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La nueva redacción quedaría así (aparece subrayado lo que se añade o modifica respecto al texto anterior):

*“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:

- Divulgación de los valores naturales o culturales de especial relevancia.

- Comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

- 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.

- 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.

- 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:

+ Garantizar el tratamiento de todo vertido generado por la instalación

+ 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.

+ 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

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:39

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964074388141745712746**



### 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.”

### ANÁLISIS:

La modificación Normas Subsidiarias que se plantea no encaja tan bien como se pretende con las actividades permitidas en Suelo no Urbanizable de Protección por la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En la versión original del artículo 10.27.7 de las NNSS de Gascones se establecen las condiciones a las que quedan afectados los terrenos sujetos a protección por su interés agropecuario.

Concretamente la letra A) restringe el uso al puramente agropecuario añadiendo además las actividades indispensables para establecer, funcionar, conservar, mantener y mejorar las infraestructuras o servicios públicos. Es decir, la iniciativa privada no puede salir de lo puramente agropecuario.

La propuesta de modificación cambia este punto A) estableciendo el uso agropecuario como principal y definiendo otros usos admisibles.

Básicamente estos usos admisibles coinciden con los usos, actividades y construcciones asociadas relacionados en el artículo 29.3 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Así el nuevo uso admisible "*Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento vinculado. En instalaciones de dominio y uso público*" coincide en lo esencial con el apartado c) del artículo citado. Una diferencia que implicaría más restricción es que la ley dice respecto al alojamiento "*si fuera preciso*", lo que implica la necesidad de justificarlo adecuadamente.

Por tanto deberá añadirse en la redacción "...incluyendo el alojamiento vinculado si fuera preciso."

El uso "*Usos vinculados a actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible*" encaja bien con el contenido del apartado d) del artículo 29.3. Este uso incluye otros que también están reflejados en la ley.

Así la "*Comercialización de productos agropecuarios*" coincide con el apartado a), los "*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*" coincide con el apartado e) y los "*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*" podría encajar con el e) o el f).

Sin embargo a pesar de las semejanzas se aprecian un par de diferencias sustanciales:

- En el caso de los "*usos turísticos...*" el apartado e) de la ley solo permite en "*...edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas...*". Si bien es cierto que en la descripción del uso que da el proyecto de modificación no se mencionan construcciones, resulta evidente que son necesarias (tanto para el caso de la granja escuela como los edificios auxiliares en el caso de los campings), con lo cual en ausencia de edificaciones preexistentes solo podría ser autorizada la realización de instalaciones ligeras, prefabricadas y desmontables, con el compromiso de su retirada en el momento que caduque la licencia, la cual deberá ser por tanto temporal, y con imposición de fianza.

Igualmente el artículo 9 de la ley 8/2012 de Medidas Fiscales y Administrativas exige que el uso se realice en edificaciones existentes.

- En el caso de los "*usos vinculados a la celebración de actos sociales...*" ya se parte de la existencia de edificaciones luego queda cubierto por el apartado e) de la ley ya que se pueden equiparar estos usos a los turísticos. Los usos caninos o ecuestres pueden encuadrarse dentro de los agropecuarios y por tanto permitiría la realización de "*las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter*" y tener soporte en el apartado a) del artículo 29.3 de la ley.

En el mismo punto A) se añade, para mayor garantía de la preservación de los valores naturales y paisajísticos, algunas condiciones a las obras que se pueden hacer en el caso de estos usos excepcionales. Estas consisten en la incorporación de algunos apartados de artículos del Decreto 96/2009, de 18 de noviembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba la ordenación de los recursos naturales (PORN) de la Sierra de Guadarrama en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.



Hay un pequeño error al citar el artículo donde se declara la excepcionalidad de los usos, pues se cita el 4.4.7.d) cuando debería decirse 4.4.7.6.d).

Además se citan 3 especificaciones concretas incluidas en el PORN, concretamente en el artículo 4.4.7.7 que incluye alguna más. Debe recordarse que, se incluyan o no en las Normas Subsidiarias, todas las especificaciones y condiciones incluidas en el PORN deben ser respetadas.

Por otro lado el punto B) del artículo 10.27.7 de las NN.SS. mantiene el contenido anterior que establece que las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, solo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas cumplan la unidad mínima de cultivo, reproduciendo a continuación el artículo 2 del 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.

Como quiera que el citado Decreto, al plantear una excepcionalidad para terrenos que soporten instalaciones que no se destinen a vivienda, que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y que sean compatibles, puede dar lugar a confusión, sería muy conveniente que se incluyera también el contenido del artículo 1.2 del mismo donde se define y limita lo que son actividades compatibles.

Finalmente, en el apartado denominado "Construcciones" se produce una modificación que otorga una edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a los usos admisibles relacionados en el apartado A) equiparándola a la de los usos pecuarios y se da la posibilidad de 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.).

La forma como está redactado podría dar lugar a que el término "propias" llevara a actividades desligadas del uso principal, por lo tanto deberá sustituirse por "complementarias" u otro término similar o redactarse de otro modo para que desaparezca cualquier posibilidad de confusión.

Por otro lado, aun no teniendo importancia normativa, se aprecia un posible error en el Estudio de contaminación atmosférica que sería conveniente corregir o aclarar.

En el punto 6.2.2, en el apartado titulado "Viviendas, Combustibles y Consumos Energéticos. Escenario Postoperacional" se establece una estimación de habitantes de 229. Dados los datos de evolución de población que figuran al principio del presente informe podría ser razonable esa estimación para el total del municipio dentro de 2 décadas, pero aquí dicen que será nueva población (es decir, que ha de sumarse a la ya existente). Se comprueba que se dice en ese sentido cuando a continuación se estima que a razón de 4 personas/vivienda "se contemplan 58 nuevas viviendas" y cuando en el punto 5.3.3, donde se trata el estado preoperacional, se dice que "*en el ámbito de estudio... no existe ninguna vivienda unifamiliar ni multifamiliar*".

Por tanto, se considera no solo un aumento de población de 229 personas y de 53 viviendas y sino que además entienden que estas viviendas serán sobre el suelo protegido por interés agropecuario.

Desde esta Dirección General se considera excesivo ese aumento de población y más aún el hecho de ubicar las viviendas necesarias en el suelo protegido dadas las restrictivas condiciones para el uso residencial.



En el Estudio sobre generación y gestión de residuos urbanos, realizado por la misma empresa se incluye la misma estimación, pero dado que establecen un ratio de 3,15 personas/vivienda el número de nuevas viviendas sería de 73.

## **INFORMES SECTORIALES:**

### **Protección Civil.**

Al ser un ámbito parte del cual es terreno forestal o está rodeado de terrenos forestales se deberán cumplir las medidas preventivas del Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA) aprobado por el Decreto 59/2017, así como la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales, siendo la actual en vigor aprobada por el Real Decreto 893/2013.

### **Área de Vías Pecuarias.**

El informe del Área de Vías Pecuarias recuerda que se deberá estar a lo previsto en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en cuanto a los usos comunes, generales y especiales de las vías, todo ello en relación con la circulación de vehículos por la vía pecuaria (art. 31.2) e instalaciones de servicios que afecten al dominio público pecuario, así como a la limitación de la velocidad de tránsito (art. 42) y las prohibiciones especiales (art. 43).

### **Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.**

Aún cuando la modificación no tenga incidencia directamente en el dominio público de las carreteras sí lo pueden tener los proyectos particulares que puedan producirse en el futuro a raíz de estos cambios. En virtud de lo anterior recomienda mencionar en el documento que los cambios de uso particularizados que se produzcan pueden incidir en los accesos a las carreteras M-636 y M-634 por lo cual se deberá tener en cuenta en los futuros expedientes de calificación urbanística a efectos de lo previsto en los artículos 22.1 y 99.3 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993.

También recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

### **Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.**

Dado que el suelo objeto de modificación es atravesado por el trazado de la autovía A-1 se deberá tener en cuenta lo regulado en el Capítulo III Uso y Defensa de las carreteras de la Ley 37/2015 de carreteras así como en el Título III Uso y defensa de las carreteras del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/194), citando expresamente el artículo 28.2 sobre limitación de obras o instalaciones en las zonas de protección de las carreteras y el 33.1 que establece la línea límite de edificación, ambos de la ley 37/2015.

### **Confederación Hidrográfica del Tajo.**

No se encuentra inconveniente en la tramitación de la modificación de las NN.SS, pero en la puesta en práctica de las actividades que se generen a posteriori se deberán tener en cuenta una serie de consideraciones para no afectar al dominio público hidráulico de forma negativa



tales como movimientos de tierras, revegetaciones, siembras, abonados, utilización de maquinaria durante las obras de implantación de actividades, etc.

Además recuerda que se han respetar las servidumbres y las condiciones de uso de la zona de policía de cualquier cauce público, así como la necesidad de autorización para vertidos o de concesión para captaciones de aguas públicas.

En el caso de realización de obras y para evitar la necesidad de construir pequeñas depuradoras de aguas fecales o la instalación de duchas y lavabos portátiles en el campo, recomienda que se trate de ubicar las oficinas, los vestuarios y las duchas en los pueblos más cercanos.

### **Área de Conservación de Montes.**

La zona en cuestión está afectada por el Plan de Ordenación de los recursos naturales de la Sierra de Guadarrama en su Zona de Transición, el Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, zona de uso ganadero tradicional y zona de uso agropecuario tradicional. Así mismo le afectan varios montes preservados y en la zona noroeste linda con Montes de Utilidad Pública y con el ZEC Cuenca del río Lozoya y Sierra Norte. También le afectan varios hábitats protegidos por la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El régimen jurídico de estas normas condiciona de diversas maneras algunas zonas o la totalidad de esta clase de suelo que se pretende modificar aunque en general acepta los usos agrícolas y ganaderos restringiendo en mayor o menor grado cualquier otro.

### **Área de Conservación de Flora y Fauna.**

Considera la zona afectada por la modificación puntual como zona de campeo y nidificación de especies de avifauna catalogadas como en peligro de extinción por lo que sugiere acotar el ámbito sujeto a la modificación a la zona colindante con el casco urbano.

Así mismo considera que los vallados que pudieran realizarse deben ser permeables para la fauna, que se deben prohibir la publicidad acústica o lumínica o cualquier sistema que pueda perturbar a la fauna por ruido o luz, que las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería deben prescindir del uso de herbicidas, especialmente aquellos que contengan glifosato y que se regulen las fechas autorizadas para las actividades potencialmente dañinas para la fauna a fin de que no coincidan con las de reproducción, entre otras.

### **Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales.**

Recuerda la prevalencia de los Planes de Ordenación de Recursos naturales sobre la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico (artículo 19.2, ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad), excepto razones imperiosas de interés público de primer orden (art. 19.3 ley 40/2007) por lo que se deberá estudiar si los usos que se solicitan en esta modificación del planeamiento son compatibles con la zona correspondiente del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama y del Plan de Ordenación del Embalse de Puentes Viejas, de modo que solo puedan establecerse en las zonas que si lo sean.

Por otro lado recomiendan que los usos que favorecen el desarrollo rural sostenible, determinados en el artículo de la ley 8/2012 de Medidas Fiscales y Administrativas, se evite su implantación en las zonas de mayor protección.



## Canal de Isabel II.

Establece que una vez aprobada la Modificación Puntual las actuaciones resultantes deberán cumplir con los trámites oportunos si desean solicitar a Canal de Isabel II el suministro de agua o el acceso al saneamiento y depuración de aguas residuales.

Así mismo aporta cartografía y descripción de sus redes de distribución y considera que, en virtud de los artículos 34.3, 35.2.b) y 36.3a) de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, deben recogerse en el documento aquellas infraestructuras que por su naturaleza reciban la categoría de redes supramunicipales o generales, así como las Bandas de Infraestructura de Agua y las Franjas de Protección.

## INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL:

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance, equivalente al Informe Previo de Análisis Ambiental del artículo 56.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 4 de marzo de 2020. En él, tras analizar los antecedentes, las consultas efectuadas a otros organismos y las pertinentes respuestas, así como el contenido y alcance de la modificación propuesta, detalla el procedimiento a seguir hasta que el órgano ambiental realice el análisis del expediente completo y de los efectos significativos que la aplicación del plan o programa produzca en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formule la declaración ambiental estratégica.

## CONCLUSIONES:

Por todo lo anteriormente expuesto se concluye que para autorizar actividades en suelo no urbanizable deben modificarse algunos términos y expresiones para cumplir con la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En virtud de ello se deberá:

- Añadir que el alojamiento vinculado a *"Usos vinculados a actividades científicas, docentes o divulgativas relacionadas con los espacios naturales"* debe ser preciso o necesario.
- Señalar que los "Usos turísticos vinculados a actividades agropecuarias y ambientales..." no podrán dar lugar a la construcción de edificaciones sino solo aprovechar las que existieran, pudiendo admitirse construcciones provisionales desmontables con el compromiso de su retirada en el momento correspondiente y previo depósito de garantía.
- Redactar apropiadamente el tipo de actividades que podrán realizarse sobre el 40% de superficie para que estas no sean independientes del uso principal.
- Aclarar dónde se espera que sean necesarias las nuevas viviendas, si en suelo urbano por el aumento de la población que se espera a raíz de la reactivación económica que pueda provocar la modificación puntual o en el propio suelo no urbanizable de protección, ligadas a las actividades nuevas que se puedan desarrollar en él.

Las anteriores determinaciones deben cumplirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Gascones, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0964074388141745712746**

