

## **CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

---

### **Artículo 2.1. Clasificación del suelo**

#### **2.1.1. Clases de suelo**

Las clases de suelo quedan reguladas en el artículo 12 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. El presente Plan General clasifica el suelo en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en las siguientes clases:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable de protección.

#### **2.1.2. Categorías primarias de las clases de suelo.**

Sobre las clases de suelo anteriores el Plan General diferencia unas categorías primarias que son:

- Suelo urbano: consolidado y no consolidado.
- Suelo urbanizable: sectorizado y no sectorizado
- Suelo no urbanizable de protección.

Esta clasificación y sus categorías constituyen la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

#### **2.1.3. División del suelo en cada una de las clases y categorías.**

Según la realidad consolidada y el destino previsto se distinguen las siguientes clases de suelo:

- El suelo no urbanizable de protección es aquél que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 12 de estas Normas.
- Suelo urbanizable que se diferencia en las categorías de sectorizado y no sectorizado.

El urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos que el Plan General prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano de la forma prevista en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y que, a tales efectos, se dividen en sectores. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 10 de estas Normas. El urbanizable no sectorizado está integrado por el resto de terrenos adscritos a esta clase de suelo. A través de un Plan de Sectorización puede adquirir las condiciones del urbanizable sectorizado. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 11 de estas Normas.

- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución del Plan General lleguen a adquirir tal situación. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas Normas.

### **2.1.3. Estructura**

Conforme se determina en el artículo 35.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, son determinaciones estructurantes mediante las cuales se define la estructural general y orgánica del territorio, el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo las siguientes::

- a) El señalamiento de la clasificación y en su caso categoría del suelo.
- b) Los elementos estructurantes de las redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores y por extensión en este Plan General las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.
- d) El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección.

## **Artículo 2.2. Redes públicas**

### **2.2.1. Definición de las redes públicas.**

Es el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí para dar un servicio integral. Los suelos que integran las redes públicas podrán quedar adscritos a las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

### **2.2.2. Tipos de redes públicas.**

Conforme se determina en el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes públicas se dividen en este Plan General en supramunicipales, generales y locales.

Constituyen las redes supramunicipales aquellas cuya función, uso o gestión excede de la competencia municipal, las generales aquellas que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio, siendo las redes locales aquellas al servicio de ámbitos más reducidos como Áreas Homogéneas, Ámbitos de Actuación o Sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

### **2.2.3. Delimitación de las redes públicas.**

Las redes generales y supramunicipales se definen en el Plan General y se delimitan en los planos de ordenación del suelo. Las redes locales quedan diferidas al desarrollo de las áreas de planeamiento en

que se incluyen. Todo ello sin perjuicio de la clasificación del suelo y de su regulación por normativas específicas, en concreto a través del capítulo 8 de esta Normativa.

### **Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.**

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la Normativa Urbanística vigente, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la citada normativa.

### **Artículo 2.4. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes**

En el suelo urbano y urbanizable sectorizado se significan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General.

En el suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes y que se han podido localizar en la fecha de aprobación de este Plan General, por el Inventario de instalaciones en estos tipos de suelo que forma parte del mismo.

En ambos casos estas construcciones e instalaciones quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

#### **2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa**

Se trata de si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el suelo urbano y a las señaladas en las Normas para el suelo urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, por el procedimiento descrito en el capítulo correspondiente, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan General.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el suelo urbanizable no sectorizado y el no urbanizable de protección tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid pueden fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### **2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catalogo de Bienes a Proteger**

Las actuaciones sobre estos bienes se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Edificaciones y Bienes a Proteger, con la tramitación según la clase de suelo en que se sitúen, y en el suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Anexo de esta Normativa, sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable de protección, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en las presentes Normas para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se pretende se incluirá el anteproyecto de las obras que se pretendan ejecutar.

#### **2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa**

Con carácter general y en concordancia con el artículo 221 y artículo 64 b) de la Ley del Suelo 9/2001, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificaciones que queden fuera de ordenación y sean incompatibles con la nueva ordenación. En el caso de que sean parcialmente compatibles, se podrán realizar obras de mejora o reforma encaminadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En el caso de instalaciones y actividades en el Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable de Protección, esta tolerancia no será aplicable a las que se declaren expresamente incompatibles con el medio en la correspondiente ficha del Inventario anejo.

#### **Artículo 2.5. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General.

Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por la Normativa Urbanística vigente.