
CAPÍTULO 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 Plan General, 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, clasifica el suelo 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 anteriores clases de suelo se diferencian 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 los siguientes clases de suelo:

- a) El suelo urbano se diferencia en las categorías de consolidado y no consolidado.

El consolidado comprende las áreas ocupadas por el actual desarrollo urbano, estando convenientemente urbanizadas. El no consolidado está formado por aquellas áreas en las que su grado de consolidación hace que sean necesarias obras a realizar de forma integrada. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas Normas.

- b) Suelo urbanizable 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 determinada en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y que, a tales efectos, se

dividen en sectores. 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 con las condiciones y limitaciones establecidas en este Plan General. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el capítulo 10 de estas Normas.

- c) El suelo no urbanizable de protección es aquél que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano y considera necesario preservar y proteger en favor de sus valores agrícola, forestal, natural, cultural, arqueológico etc. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 11 de estas Normas.

2.1.4. 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 estructura general y orgánica del territorio y 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, señalando para cada uno de ellos los criterios y condiciones básicas de ordenación.
- 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.

2.2.3. Delimitación de las redes públicas.

Las redes generales y supramunicipales tienen carácter de determinación estructurante y se definen y delimitan en el Plan General. Las redes locales tienen carácter de determinación pormenorizada y su definición queda diferida 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.

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 en los planos las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de redacción del Plan General.

En el suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de redacción de este Plan General en planos y en 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 consolidado y a las señaladas en las Normas para el resto de las clases de suelo.

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 del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por la legislación y normativa municipal y autonómica.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- El cuidado y la adecuación 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 en las fichas del Inventario anejo, como las que el Ayuntamiento o los organismos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Las actuaciones sobre estos bienes se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo Bienes Protegidos, con la tramitación según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado 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.

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

En concordancia con el artículo 221 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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 este supuesto sólo podrán realizarse actuaciones destinadas 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 que sean parcialmente compatibles, se podrán realizar obras de mejora o reforma.

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.