



CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Artículo. 2.1 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 encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el presente Plan General.

Artículo. 2.2 Clasificación del suelo.

1. En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente, el presente Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que establece para los predios.

2. El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en: **Urbano; Urbanizable: Sectorizado y No Sectorizado; y Suelo No Urbanizable: Protegido**, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación y la calificación correspondiente constituye 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 correspondan.

3. Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" mediante:

Las Redes Supramunicipales, locales y Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.

Las distintas calificaciones de suelo se subdividen las clases de suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados en suelo urbano consolidado y usos globales en el urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con expresión de la intensidad de los mismos.

DIVISION DEL SUELO A EFECTOS ORDENADORES EN EL PLAN GENERAL SEGÚN LOS ARTICULOS 37 Y 42.5 Y 6				DIVISIÓN DEL SUELO A EFECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN	
CLASE DE SUELO	DIVISIÓN DE SUELO	CATEGORÍAS DEL SUELO	SUBDIVISIÓN DEL SUELO	DIVISIÓN	UNIDAD
URBANO	Áreas homogéneas Art. 37.1	Consolidado	Excepcionalmente Ámbitos de actuación reordenadora Art. 37.1. 3er. párrafo	No existe regulada equidistribución	
		No consolidado	Ámbitos de actuación ordenadora Art. 37.1. 2º párrafo	Ámbito de equidistribución	Coeficiente de edificabilidad Art. 39.4
			Sectores Art. 47.1		
URBANIZABLE	Sectores Art. 37.2	Sectorizado		Área de reparto Art. 84.1	Aprovechamiento unitario de reparto Art. 84.3 y Art. 39.5
		No sectorizado			

Artículo. 2.3 Redes públicas.

1. Constituyen redes públicas los elementos de las redes de Infraestructura fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo



establecido por el presente Plan General. Los suelos que integran las redes podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

2. Constituyen las Redes supramunicipales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se pueda consolidar predominantemente de carácter supramunicipal y por tanto propios de la Administración del Estado de la Comunidad de Madrid.

3. Las Redes Generales definidas por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas. Son aquellas cuya función se limite al uso y servicio de las resultantes en el municipio y gestión de su propio espacio pero sin ser claramente adscribibles a ninguna Área Homogénea, Ámbito de Actuación, Sector o barrio urbano o rural concreto ni tampoco a nivel supramunicipal.

4. Constituyen las Redes Locales aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un Área Homogénea, Ámbito de Actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

5. Se consideran Determinaciones Estructurantes los Sistemas de Redes Públicas determinados como tales en los planos de Ordenación y los establecidos como estructurantes en las fichas de desarrollo y gestión del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que corresponden por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general (Art. 35 Ley 9/2001, ley de Suelo de la CAM).

Artículo. 2.4 Construcciones en suelo no urbanizable no sectorizado de carácter provisional.

En el suelo no urbanizable protegido y suelo urbanizable no sectorizado pueden realizarse aquellas obras prescritas en los art. 25, 26, 27 y 28 de la L. 9/2001. El trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalle para esta clase de suelo, con la salvedad de que en la documentación que se pretende se incluirá el proyecto completo de las obras que se pretenden ejecutar y se atenderá a lo dispuesto en el art. 147 y 148, así como al art. 149 y 150 del texto normativo; según esté sujeto a proyecto de calificación urbanística o de actuación especial.

Artículo. 2.5 Edificaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a Proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

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. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

Artículo. 2.6 Edificaciones que queden fuera de ordenación.

1. Quedarán en situaciones de fuera de ordenación sólo los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos o similares a los que el Plan General de específicamente esta condición por considerarse de interés su desaparición.

2. En estos supuestos 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.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legalidad vigente, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años; o, para las situadas en el Suelo No Urbanizable protegido, que se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años; o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General.

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 ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Artículo. 2.7 Instalaciones de usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones de la legalidad vigente, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda. No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable Protegido se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente -garantizadas en este caso mediante aval, las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo anterior.