

# RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Índice

<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>1</b>
<b>2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>1</b>
2.1 DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.....	1
2.1.1 <i>POR RAZÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PG)</i> .....	1
2.1.2 <i>POR RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO TERRENOS DOTACIONALES (PG)</i> .....	2
2.1.3 <i>POR RAZÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO</i> .....	3
2.1.4 <i>POR RAZÓN DEL PLANEAMIENTO APLICABLE</i> .....	3
2.1.5 <i>POR RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA</i> .....	4
2.1.6 <i>POR RAZÓN DE LA EJECUCIÓN</i> .....	4
2.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	4
2.2.1 <i>EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA</i> .....	5
2.2.1.1 <b>CASOS EXCEPCIONALES</b> .....	5
2.2.2 <i>EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DESTINADAS A USOS INDUSTRIALES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN</i> .....	5

## 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

---

### 2.1 DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

#### 2.1.1 POR RAZÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PG)

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

El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el Suelo del término municipal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de Clasificación y Ordenación de este documento.

Esta clasificación 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 corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General de Ordenación Urbana se distinguen las siguientes clases de Suelo:

- a) El **Suelo No Urbanizable** es aquél que el Plan General considera necesario preservar, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como por considerarlos inadecuados para un desarrollo urbano.

Asimismo se clasifica como Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) el resultante como tal de los documentos y estrategias territoriales elaborados por la Comunidad de Madrid o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el Planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en estas Normas Urbanísticas.

- b) El **Suelo Urbanizable** comprende las áreas que por desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación, de acuerdo con la programación cronológica establecida.

Su delimitación queda fijada en el plano de Clasificación y su régimen particular se recoge en estas Normas Urbanísticas.

- c) El **Suelo Urbano** comprende las áreas de suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que el Plan General para ellos establezca.

Asimismo se clasifica como Suelo Urbano en Ejecución del Planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Su delimitación queda fijada en los planos de Ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas Urbanísticas.

## 2.1.2 POR RAZÓN DE SU CONSIDERACIÓN COMO TERRENOS DOTACIONALES (PG)

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) **Sistemas Generales:** Son las reservas de suelo necesarias que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

El Sistema General de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este Sistema, como son estaciones análogas.

El Sistema General de espacios libres constituido por:

Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.

Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

El Sistema General de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

Administrativos.

Comerciales.

Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.

Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

El señalamiento de la localización y del suelo de Sistemas Generales queda reflejado en el Plano de Clasificación y en los Cuadros Normativos para cada clase de Suelo, especificándose en éstos su adscripción a los efectos de obtención y valoración.

b) **Dotaciones locales:** Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura General y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de Unidades de Ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

### 2.1.3 POR RAZÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO

Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos pormenorizados y regula el régimen de éstos con carácter de ordenanzas para las áreas en Suelo Urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de Suelo Urbanizable y en las de Suelo Urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del Planeamiento Parcial y Especial correspondiente.

### 2.1.4 POR RAZÓN DEL PLANEAMIENTO APLICABLE

Tanto en las diferentes clases de Suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de Sistemas Generales, se diferencian las siguientes situaciones y el Planeamiento aplicable a las mismas:

#### **A En el Suelo Urbano:**

**Áreas consolidadas:** suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y estar ordenado de modo directo y finalista (solares), cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones, tanto básicas como de detalle, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate.

**Áreas consolidadas de transformación:** suelo ya ordenado y urbanizado; el Plan General contiene la ordenación básica y define sus objetivos con alteración del aprovechamiento existente, con remisión a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales, Estudios de Detalle o directamente.

**Áreas de Planeamiento incorporadas:** caracterizadas por incorporar el Plan General (con o sin determinaciones específicas de Planeamiento, gestión y edificación) su ordenación anterior aprobada definitivamente.

#### **B En el Suelo Urbanizable:**

Sectores de Suelo **Urbanizable Programado Incorporado:** que se desarrollan con arreglo al Planeamiento Parcial anteriormente vigente.

Sectores de Suelo **Urbanizable Programado:** pendientes de desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

Áreas de Suelo **Urbanizable No Programado:** pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, Planes Parciales.

#### **C En el Suelo de Sistemas Generales:**

Constituyen Sistemas Generales (de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos) los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido. Se distinguen tres tipos de Sistemas Generales: Consolidados, en Ejecución y No Consolidados o nuevos.

Los Sistemas Generales nuevos se desarrollan, en general, por Planes Especiales.

### 2.1.5 POR RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue:

- A** Los ámbitos constituidos por **Áreas de Reparto** delimitadas en Suelo Urbanizable, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento tipo de cada una de ellas.
- B** Los ámbitos de Suelo Urbano constituidos por **Unidades de Ejecución**, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del Planeamiento mediante los Sistemas de Actuación contenidos en la legislación urbanística.
- C** Los ámbitos de Suelo Urbano en los que la ejecución del Planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en los arts. 185 a 198 de la LS sobre actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el Suelo Urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones sistemáticas en las Unidades de Ejecución que a tal efecto se delimiten.

### 2.1.6 POR RAZÓN DE LA EJECUCIÓN

- A** Para la ejecución de las Unidades de Ejecución se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización.
- B** Para la ejecución de los Sistemas Generales incluidos en las Áreas de Reparto, se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, específicos o incluidos en los de los sectores y Unidades de Ejecución.
- C** Las Juntas de Compensación de los Planes Parciales pertenecientes a una misma Área de Reparto ejecutarán los Sistemas Generales incluidos en la misma.

## 2.2 **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

Se estará en lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

### 2.2.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACIÓN POR NO AJUSTARSE A ALGUNA DE LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA

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.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones donde estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable 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 del Plan General de Ordenación Urbana.

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, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones higiénicas, sanitarias o de salubridad propias del uso residencial.

#### **2.2.1.1 CASOS EXCEPCIONALES**

En el caso de infracciones urbanísticas prescritas o anteriores al PGOU actual correspondiente a excesos de edificabilidad en sótanos o semisótanos constituyentes de quintas plantas no autorizadas por la COPLACO o sextas plantas, y cuyo uso no pueda ser dedicado a garaje (capacidad inferior a 1 coche por cada 40 m<sup>2</sup> de superficie útil) o instalaciones del edificio, se aceptarán los usos autorizables en la zona de ordenación correspondiente, con la firma previa de un convenio entre la propiedad y el Ayuntamiento que garantice que la plusvalía generada por la actuación revierta en éste.

### 2.2.2 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXISTENTES DESTINADAS A 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 todas las industrias existentes, salvo aquéllas 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 en

---

Suelos Urbano y Urbanizable, o la descrita en el Plan General de Ordenación Urbana para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable, 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 apartado anterior.