

## CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

### ART. 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (Art. 5 del TRLS), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

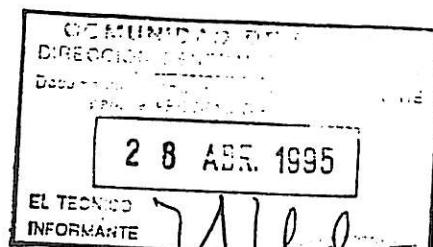
#### 2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar (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 (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas

N.N.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



se distinguen los siguientes:

A.- El suelo no urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta Normativa.

B.- El suelo urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo del núcleo urbano y aquellas otras que, por su grado de consolidación llegue a tener dichas condiciones.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de esta Normativa.

C.- El suelo apto para urbanizar (o urbanizable) comprende las áreas que por desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias pueden ser ocupadas por la urbanización y edificación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el Capítulo 9 de esta Normativa.

#### 2.1.2.

Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

A.- Los Sistemas Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

B.- Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

### ART. 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

#### 2.2.1.

Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el término municipal.

#### 2.2.2.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



reducidos, bien sean Unidades de Actuación o Ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

#### 2.2.3.

Los Sistemas Generales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

#### ART. 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TRLS, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

#### ART. 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano y en el apto para la urbanización por comparación entre las condiciones Normativas de actuación y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias. En el suelo no urbanizable se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable que forma parte de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que a continuación se exponen.

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

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y las señaladas en las Normas 10.5.3., 10.5.4., 10.5.6. y siguientes para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en la Norma 10.5.5., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

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

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).



- 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 No Urbanizable tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación en las fichas del Inventario anexo, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos 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 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, y en el Suelo No Urbanizable, 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 Capítulo 7 de esta Normativa. 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.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 10.5.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo 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.

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

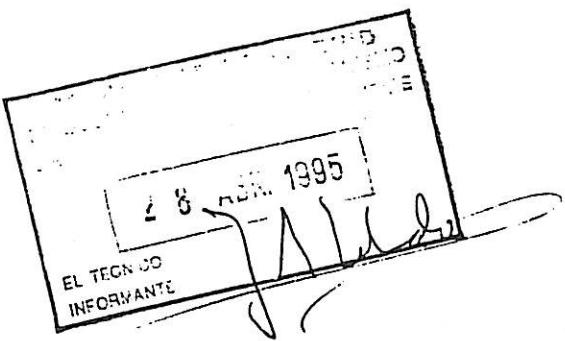
COMISION N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

Presidente: D. JOSÉ M. GARCÍA DÍAZ  
Consejero Delegado: D. JOSÉ M. GARCÍA DÍAZ

- 10 -

11 JUL 2007

LA SECRETARIA,



previstas en el artículo 137 del TRLS, siempre que se adoptan previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

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 en cuyas fichas correspondientes del inventario anejo 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 estas Normas Subsidiarias.

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

#### 2.4.4. 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 2.4.3. para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 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 en suelo urbano o apto para urbanizar, o la descrita en la Norma 10.5.6. para el Suelo No Urbanizable.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable y en la correspondiente ficha del inventario anejo, 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

N.N.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente ha sido leída y comprendida en su totalidad.

- 11 -

garantizar los cuatro conceptos mencionados en la Norma 2.4.3.

**ART. 2.5. REGULACION 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 encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. 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 el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

Sin perjuicio de esto, el derecho del aprovechamiento urbanístico y la patrimonialización de la edificación de los terrenos queda regulado por los artículos 26 a 37 del TRLS, en relación y con las limitaciones a que hace referencia la Disposición Adicional Primera, punto 3, del precitado cuerpo legal.

DISPONIBILIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN  
CONFORME A LA DOCUMENTACIÓN ANTES  
MENCIONADA.

FECHA: 11 JUL 2007

L. SECRETARIA,

N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAMANTA (Madrid).