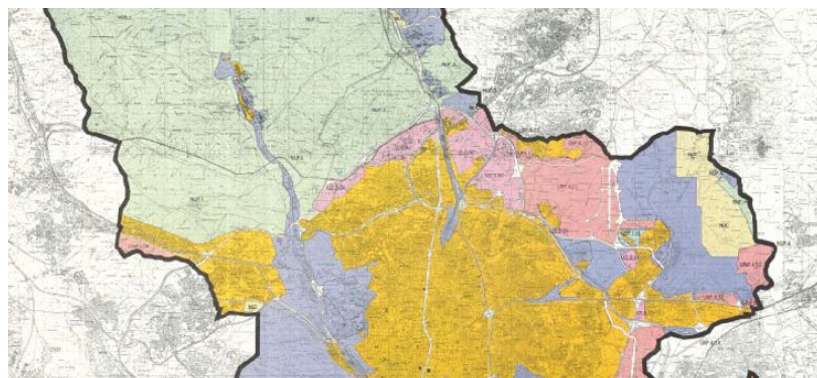


**GRUPO 2. TEMA 28**  
**RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL.**  
**CATEGORÍAS.**  
**CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.**



**LEYENDA**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Suelo Urbano
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	Suelo Urbanizable Programado Incorporado (UZI.0)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	Suelo Urbanizable Programado I Cuatrienio (UZI.1)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	Suelo Urbanizable Programado II Cuatrienio (UZI.2)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:firebrick; border:1px solid black;"></span>	Suelo Urbanizable Programado III Cuatrienio (UZI.3)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	Suelo Urbanizable No Programado (UNI.4)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	Suelo No Urbanizable Protegido (NUP)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellowgreen; border:1px solid black;"></span>	Suelo No Urbanizable Común (NUC)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	Sistemas Generales

**ÍNDICE**

<b>1.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL</b>	<b>2</b>
<b>2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. DETERMINACIONES GENERALES: DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN</b>	<b>3</b>
<b>2.1. EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA LS 9/2001 Y EL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL EN EL RDLeg 7/2015</b>	<b>4</b>
<b>3.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN</b>	<b>6</b>
<b>3.1.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA</b>	
<b>3.2.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL</b>	<b>9</b>
<b>4.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO</b>	<b>16</b>
<b>4.1- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA</b>	
<b>4.2.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL</b>	<b>17</b>

## 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL

Por su claridad expositiva en la definición del régimen del Suelo No Urbanizable en el Plan General se mantiene la estructura y el contenido del Capítulo 3.4. Régimen del Suelo No Urbanizable, de las Normas Urbanísticas (*el contenido normativo se incorpora al tema en letra cursiva*). No se reproducen de forma completa los artículos, solo los aspectos más relevantes para la comprensión de dicho régimen. Cuando no se reproduce la redacción normativa completa aparece el grafismo de tres puntos seguidos de barra inclinada (.../)

La normativa reproducida es la del Compendio de la Normas Urbanísticas de septiembre de 2017 (CNUU-2017). Los comentarios a pie de página del Compendio, que aclaran y contextualizan los artículos, se han incorporado cuando introducen aportaciones relevantes para el desarrollo y comprensión del Tema. Se han reproducido todos en color azul para facilitar la lectura del Tema, diferenciándolos claramente del texto normativo. Se ha mantenido las llamadas en color azul que se reproducen en el texto.

Como en el resto de los regímenes de las distintas clases y categorías de suelo el propuesto por el Plan General para el Suelo No Urbanizable, se ha ido adaptando de forma parcial y heterogénea a los cambios legislativos de carácter urbanístico y sectorial que se ha producido a lo largo de sus veinte años de vigencia y está también afectado por la propia evolución del Plan General a través de su instrumento de ordenación, gestión y ejecución. Como ejemplo, aunque a lo largo del tema se verán otros, la redacción actual de este capítulo normativo está modificada por la RPPG 00/301 (Revisión Parcial del PG 85 y Modificación Puntual del PG 97) que ha incorporado, entre otros aspectos, un nuevo tipo de Suelo no urbanizable especialmente protegido: el Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y dotaciones públicas (NUP.6.).

Al margen de este u otros ejemplos de modificación normativa todo el texto normativo ha de entenderse afectado de forma conjunta por tres legislaciones fundamentales y de forma concreta en los distintos tipos de Suelos no urbanizables especialmente protegidos por las distintas regulaciones que los regulan. Las leyes que afectan al conjunto del suelo no urbanizable son:

- **La ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS 9/2001)**  
En todo lo relativo a la adaptación del régimen de los suelos a sus disposiciones transitorias en tanto el Plan General no se revise: como es la aplicación del régimen del suelo urbanizable no sectorizado a los suelos no urbanizables comunes; o del régimen del suelo no urbanizable de protección a los suelos no urbanizables especialmente protegidos. Especial interés tiene incidir en las regulaciones que, para la implantación de usos construcciones, edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo, establece la ley a través de los mecanismos de las calificaciones urbanísticas o de los proyectos de actuación especial.  
(Ver los artículos 25 a 29 y 147 a 150 de la ley 9/2001)
- **Ley de Evaluación ambiental del Estado (LEA 21/2013) en aplicación de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 (Medidas Fiscales CM)**, que regula la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos.
- **Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Estatal (TRLSyRU 7/2015)**, que regula en sus artículos 15,16 y 17 el contenido del derecho de propiedad: sus deberes y cargas y, en particular en el suelo en la situación rural o vacante de edificación, que se define en el artículo 21. 2.

Hechas las anteriores precisiones las Normas Urbanísticas establecen el **Régimen del Suelo No Urbanizable** definiéndolo, delimitándolo y determinando el régimen general, para pasar a establecer el régimen del **Suelo no urbanizable Común**, en primer lugar, y el del **Suelo no urbanizable especialmente protegido** después.

## 2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIONES GENERALES: DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

El Plan General establece en su Normas Urbanísticas la definición, la delimitación y el régimen general de esta clase de suelo. Tras su exposición en los artículos 3.4.1. y 3.4.2 se describirá en este apartado el régimen derivado de las modificaciones legales acontecidas durante los años de vigencia de Plan General, antes de entrar en la descripción y análisis de los distintos tipos de Suelos no urbanizables previstos por el Plan General en los apartados siguientes.

### **Artículo 3.4.1 Definición y delimitación (N-1) 209**

1. Constituyen el suelo no urbanizable de conformidad con lo establecido en la LSCM:

- a) Los terrenos que, de acuerdo con el modelo territorial elegido, deben ser preservados de los procesos de urbanización.
- b) Los terrenos en los que por concurrir valores naturales intrínsecos de gran relieve, desaconsejan su sometimiento al proceso de desarrollo urbanístico, quedando sometidos a un régimen específico de protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica.

2. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en los Planos de Ordenación y Gestión con el código NU, distinguiéndose las dos categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable común, NUC.

b) Suelo no urbanizable especialmente protegido cuyo código será NUP. Comprende los siguientes tipos:

- Suelo no urbanizable de protección especial NUP.1.
- Suelo no urbanizable de protección ecológica NUP.2.
- Suelo no urbanizable de protección forestal NUP.3.
- Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas NUP.4.
- Suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias NUP.5.
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y dotaciones públicas NUP.6.

209 Artículo 3.4.1 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013)

### **Artículo 3.4.2 Régimen general (N-1) 214 215 216 217**

1. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable queda sometido a las disposiciones correspondientes contenidas en la LSCM, RDL 2/2008 218 y en las presentes Normas. En aquellos terrenos por los que discurran vías pecuarias se deberá respetar asimismo el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95 de 23 de marzo de 1995 de Vías Pecuarias y Ley 8/1998, de 15 de junio reguladora de cañadas reales y demás vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de adecuar los elementos de la estructura orgánica adoptada al dimensionamiento especificado en el documento de Bases del Plan Regional, se establece una reserva viaria de doscientos (200) metros para las acciones denominadas "M-45 (Distribuidor Suroriental)", "M-50 (Tramo N-IV/N-II)", "Avenida del Este (prolongación eje de O'Donnell)", "Vías de servicio Autovía de Levante (N-III)" y "Avda. del Sureste" y una reserva ferroviaria de cincuenta (50) metros, para la acción denominada "Ramal ferroviario de cercanías a Vicálvaro-Arganda" y para el tren de cercanías en estudio por la CM que discurre por la Gran Vía Urbana del Sureste, que serán de aplicación a los ámbitos del Suelo urbanizable programado afectados.

3. **En el suelo no urbanizable no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificaciones del terreno o la implantación de elementos fijos (postes, antenas, carteles, autogeneradores, etc), ni aumentar en altura las ya existentes, que pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Barajas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos.** Excepcionalmente, conforme a los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos o estudios de apantallamiento que acrediten, a juicio de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

214 Artículo 3.4.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

215 Cfr. artículos 15, 16 y 17 del RDLeg. 7/2015 (Aprueba TRLSyRU) y 28 Ley 9/2001 (LS Suelo CM).

216 En la actualidad, véanse, RDLeg. 7/2015 (Aprueba TRLSyRU), Ley 9/2001 (Suelo CM) y Ley 21/2013 (Ev. Ambiental); en aplicación de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 (Medidas Fiscales CM).

217 Véase también la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

218 La referencia debe ser entendida al RDLeg. 7/2015 (Aprueba TRLSyRU).

## 2.1. EL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN LA LS 9/2001 Y EL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL EN EL RDLeg 7/2015

Como se ve en las referencias del Compendio de las Normas Urbanísticas del Plan General las referencias legales para el establecimiento del régimen general del Suelo No Urbanizable hay que buscarlas en la legislación urbanística. La **LS 9/2001** las establece a partir de su disposición transitoria primera, donde establece el régimen urbanístico del suelo aplicable a los Planes Generales aprobados cuando se promulgó. Establecidas las correspondencias entre Plan y Ley en el **artículo 16**, se define Suelo no urbanizable de protección; en el **artículo 25**, para el suelo no urbanizable común al asimilarlo al suelo urbanizable no sectorizado, según dispone la Disposición Transitoria Primera de la LS 9/2001; y en el **artículo 28** para el suelo no urbanizable de protección. Por su parte el **RDLeg. 7/2015**, en su **artículo 16**, establece la definición de los deberes y cargas del suelo en su situación de rural no sometido a actuaciones de transformación urbanizadora y en el artículo. La Disposición transitoria y los artículos mencionados son los siguientes

### LS 9/2001

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

##### Primera. Régimen urbanístico del suelo

*La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:*

- a) *A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2 a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.*
- b) *Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.*
- c) *Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.*
- .../
- d) *Al suelo no urbanizable especialmente protegido se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo no urbanizable de protección.*

## **Artículo 16. Suelo no urbanizable de protección**

**1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección** los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

**a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial 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.**

**b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.**

.../

## **Artículo 25. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo**

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente Ley, los siguientes actos:

**a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.**

**b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.**

**c) Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.**

## **Artículo 28. Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección**

**1. En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:**

**a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística, debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.**

**b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.**

**2 En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:**

**a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.**

**b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.**

**Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.**

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone **costear y ejecutar las obras** necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de **evitar riesgos de erosión, incendio, inundación**, así como **daños o perjuicios a terceros o al interés general**, incluidos los medioambientales; **garantizar la seguridad o salud públicas**; **prevenir** la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, **recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica**; y **asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades** que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el **suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización**, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, **el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria**, así como el de costear y, en su caso, **ejecutar las infraestructuras de conexión** de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo **quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.**

.../

**Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las **situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado**.

2. **Está en la situación de suelo rural:**

- a) En todo caso, **el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización**, que deberá incluir, como mínimo:

*Los apartados siguientes son propuestos en este Tema a partir de un único párrafo en el texto legal*

- Los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, l
- Los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos,
- Los terrenos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves,
- **Cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.**

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente



### 3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

#### 3.1.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Como se veía en el apartado anterior el suelo no urbanizable común clasificado por los Planes Generales antes de la aprobación de la LS 9/2001 se le aplicará el régimen del suelo urbanizable no sectorizado. Este es el caso de los suelos de aquella clase en el Plan General. Este régimen se establece en los artículos 23 a 27 y 147 a 150 de la LS 9/2001.

- **En el artículo 23** se establece el régimen del suelo urbanizable y, en su apartado 2 se especifica, en relación con el no sectorizado lo siguiente:  
**2. Mientras no se produzca el cambio de categoría a que se refiere el artículo siguiente, en el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto en este Capítulo.**
- **En el artículo 24** se definen las actuaciones que en esta clase y categoría de suelo requieren el cambio en la categoría. Es decir pasar a ser suelo urbanizable sectorizado a través de un Plan de Sectorización.
- **En el artículo 25** se definen las actuaciones que en esta clase y categoría de suelo no requieren cambio en la categoría. Son las siguientes:
  - a) **Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales** que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.
  - b) **Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.**
  - c) **Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal**
- **En el artículo 26** se establecen las actuaciones en esta clase y categoría de suelo que requieren **Calificación Urbanística** definida por la **propia LS 9/2001 en su artículo 147** como sigue:

***La calificación urbanística completa el régimen urbanístico definido por el planeamiento general y, en su caso, los planes de desarrollo, complementando la ordenación por éstos establecida, para una o varias parcelas o unidades mínimas, y autorizando, en su caso, un proyecto de edificación o uso del suelo conforme a lo establecido en la presente Ley, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado.***

Se definen hasta ocho tipos de actuaciones que la ley identifica en dicho artículo 26. 1 a) hasta f) y que introduce en su apartado 1:

***1.-. En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:***

Las actuaciones previstas por este artículo son las siguientes:

- a) **Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo**
- b) **Las de carácter extractivo**
- c) **Las de carácter de infraestructuras**
- d) **Las de carácter residencial.** Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora
- e) **Las instalaciones de dominio y uso público** destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales
- f) **Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible**
- g) **Los establecimientos de turismo rural** en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas
- h) **La rehabilitación para su conservación,** incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico

El apartado 2 establece que los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la presente Ley.

En el apartado 3 se admite implantar, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, **las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación**

- En el artículo 27 se definen las **actuaciones** que en esta clase y categoría de suelo que **requieren Proyecto de Actuación Especial**, cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba. **El objeto** de estos Proyectos de Actuación Especial **se establece en el artículo 149 de la LS 9/2001**, Es el siguiente:

*Los proyectos de actuación especial deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado.*

Se trata de los siguientes **usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones** que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:

**a) Uso de equipamiento social**, comprensivo, en las **condiciones que fije el planeamiento general** y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

1º Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.

2º Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.

3º Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.

4º Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.

**b) Uso industrial**, comprensivo, en las **condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general** y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

1º Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.

2º Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.

**c) Uso turístico**, comprensivo, en las **condiciones y con los requisitos que establezca el planeamiento general** y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos **destinados al alojamiento temporal** de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.

Es importante destacar que, tanto las actuaciones previstas mediante Calificación Urbanística como las previstas con Proyectos de Actuación Especial determinan que las actuaciones sean conformes y con los requisitos que establezca el Plan General. En el próximo apartado se analiza el Régimen del Suelo no urbanizable común en sus Normas Urbanísticas, donde se identifican las diferentes obras, las construcciones e instalaciones vinculadas a los distintos usos y actividades previstas y sus condiciones y requisitos específicos para la implantación.



### 3.2.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

Esta clase y tipo de suelo tiene una superficie cercana a las mil novecientas hectáreas (1.900 Has), lo que supone ecer de tres por ciento (3%) de la superficie municipal y a lo largo de diez artículos, del 3.4.3 al 3.4.12, las Normas Urbanísticas identifican las obras, construcciones, o instalaciones permitidas en él, que podrán relacionarse con las actuaciones permitidas por la LS 9/2001 mediante Calificación Urbanística y mediante Proyecto de Actuación Especial.

En el artículo 3.4.3. se identifican hasta seis tipos distintos de obras, construcciones o instalaciones; en los seis siguientes se desarrollan las condiciones particulares de estos distintos tipos. Son condiciones de uso; de tamaño y condiciones parcela; de ocupación; y de edificación; así como de las condiciones temporales de concesión de los oportunos permisos y licencias. Los tres últimos artículos regulan las condiciones del uso accesorio de vivienda; las condiciones estéticas; y, por último los requisitos procedimentales que, como ya se ha avanzado, remiten a la legislación aplicable ((LS 9/2001);(LEA 21/2013);(TRLSyRU 7/2015) y el conjunto de legislación de carácter sectorial,

#### **Artículo 3.4.3 Obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común (N- 1)**

*De acuerdo con el art. 53 de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid en el suelo no urbanizable común podrán realizarse obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto cualquiera de los siguientes usos:*

- a) **La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación.**
- b) **La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.**
- c) **El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.**<sup>226</sup>
- d) **Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la instalación.**
- e) **Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.**
- f) **La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos y asentamientos provisionales, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la dotación.**

**Artículo 3.4.4 Condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del art. 3.4.3 (N-2)**

**a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación**

1. Su **superficie mínima** será la dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
2. Su **ocupación** no será superior a un diez por ciento (10%) de la superficie total de la finca donde se ubiquen.
3. Se **separarán** cuatro (4) metros de los linderos a caminos y tres (3) metros de los linderos con fincas colindantes.
4. La **altura máxima total** será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. Según sus **características propias**, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

**a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:**

- i) Su **superficie** no superará los cincuenta (50) metros cuadrados.

**b) Invernaderos para la protección de los cultivos:**

- i) Su **superficie** podrá alcanzar una ocupación del setenta por ciento (70%) de la parcela.
- ii) Deberán construirse con **materiales** traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- iii) En estas instalaciones no se permitirá ningún **uso** ajeno a la actividad agrícola que se desarrolle salvo la **comercialización** de los propios productos en las condiciones reguladas en el epígrafe siguiente.

**c) Invernaderos comerciales:**

- i) La **superficie** total ocupada no superará el ochenta por ciento (80%) de la finca, pudiéndose destinar un diez por ciento (10%) a la actividad comercial.
- ii) Cumplirán una **separación** a linderos superior a siete (7) metros.
- iii) La **altura máxima** de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
- iv) Resolverán, en el interior de su parcela, el **aparcamiento** de vehículos.

**d) Establos, residencias y criaderos de animales:**

- i) En ningún caso ocuparán una **superficie** superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.
  - ii) Se **separarán** un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
  - iii) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

**Artículo 3.4.5 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los Usos de la letra b) del art. 3.4.3 (N-2)**

**b) La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.**

1. Las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la **superficie** de las fincas correspondientes la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberá estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumen y diseño.
3. En su caso, se estará a lo dispuesto en el art. 3.4.9, apartado 2 a) ii).

**Artículo 3.4.6 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra c) del art. 3.4.3 (N-2)**

**c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.**<sup>226</sup>

**1. Condiciones generales para el depósito de materiales:**

**a) A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:**

**i) Residuos domiciliarios:** Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. El departamento municipal correspondiente centrará sus esfuerzos en la recogida selectiva de estos residuos y en el fomento de la instalación de plantas de recuperación integral de los mismos, a fin de disminuir el volumen de los vertidos y favorecer los procesos de reutilización y reciclaje. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

**ii) Especiales:**

- Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, se debe favorecer el reciclaje de los escombros, con objeto de reintroducir los materiales que los componen en el ciclo productivo, previa su separación.
- Escorias y cenizas.
- Residuos clínicos e infecciosos.
- Muebles y enseres viejos.
- Vehículos abandonados.
- Animales muertos.

**iii) Residuos industriales:** Aquellos que por sus características no pueden ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos y en general, los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

**iv) Residuos tóxicos y peligrosos:** Aquellos así clasificados según la legislación vigente.

**b) La delimitación precisa de áreas aptas para residuos de clase a)i) en función de las necesidades de vertido, corresponde a los departamentos municipales competentes.**

**c) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos de tierras y de tierras y escombros se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable común y de las áreas de suelo urbanizable, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General para estas áreas, o del planeamiento de desarrollo.**

**d) La eliminación de las restantes clases de residuos se regulan en el Título correspondiente a los Servicios Dotacionales de Infraestructuras así como en las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación.**

**e) La nueva implantación de vertederos de residuos se someterá a los procedimientos establecidos por la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y por la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente, ambas de la Comunidad de Madrid. Por otra parte serán exigidas las condiciones técnicas reguladas por la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano aplicables.**

**f) Para garantizar la defensa de la calidad ambiental**, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definidas en un **proyecto la explotación racional de los mismos que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:**

**i) Estudio de la topografía resultante** en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

**ii) Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.**

**iii) Propuesta de tratamiento de los taludes y bordes resultantes con señalamiento de arbolado o plantaciones** que ayuden o consolidarlos una vez abandonado el vertido.

**iv) Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero** una vez colmatado y, en su caso, características de la reforestación o plantaciones a realizar.

**v) Plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.**

**g) Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes** no presentarán en ningún caso, pendiente superior a la relación de tres a dos (3:2) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

**h) En todo caso deberán realizarse enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.**

## **2. Condiciones de las destinadas al almacenamiento de maquinaria.**

Se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

## **3. Condiciones de las destinadas al estacionamiento de vehículos.**

Las correspondientes obras, construcciones e instalaciones, se realizarán enteramente al aire libre y no tendrán carácter permanente.

**4. La superficie mínima para los usos contemplados en los tres apartados precedentes será de cinco (5) hectáreas.**

**5. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años.**

**Artículo 3.4.7 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra d) del art. 3.4.3 (N-2)**

**d) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la instalación.<sup>227</sup>**

**1. Las obras, las construcciones y las instalaciones** referentes al mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en fincas con **superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales** de aquellas.

**2. Se separarán** cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.

**3. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación** con presencia permanente de personas.

**4. En ningún caso la ocupación** superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela, con una **edificabilidad** máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

**5. La altura máxima** será de setecientos cincuenta (750) centímetros y un máximo de dos plantas, salvo que justificadamente por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

**Artículo 3.4.8 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra e) del art. 3.4.3 (N-2)**

**e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.**<sup>228 229</sup>

**1. Cuando se trate de instalaciones de suministro de combustible deberán cumplir las siguientes condicione:250**

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- b) Su superficie mínima, en defecto de la señalada en otras disposiciones, será de dos mil (2.000) metros.**
- c) **No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación.**
- d) En ningún caso la **ocupación** de la edificación cerrada superará **el diez por ciento (10%)** de la superficie total de la parcela edificable.
- e) En estaciones de servicio, la altura máxima de cornisa de la edificación será de siete con cincuenta (7,50) metros, admitiéndose un máximo de dos plantas. Las marquesinas no podrán superar una altura máxima de diez (10) metros.
- f) **La materialización de la actividad neta máxima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela edificable, con un máximo de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados edificados.**
- g) **Cumplirá cuantas disposiciones de éstas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuere de aplicación.**

**2. Cuando se trate de otros servicios o instalaciones complementarias al servicio de las carreteras, deberán cumplirse las siguientes condiciones:**

- a) **La superficie mínima de la finca será la adecuada a las exigencias funcionales del servicio o instalación de qué se trate y la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.**
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.**
- c) **La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la finca. El cómputo de los espacios ocupados por la edificación, y los accesos, aparcamientos en superficie e instalaciones de recreo y deportivas, a desarrollar al aire libre, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la parcela.**
- d) **La edificación no rebasará una altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros y en ningún caso superará las dos (2) plantas.**
- e) **La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.**

**Artículo 3.4.9 Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra f) del art. 3.4.3 (N-2)**

**f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos y asentamientos provisionales, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial y aquellos otros que por su carácter no sea aconsejable su implantación en suelo urbano, incluido el uso accesorio de vivienda cuando éste sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la dotación.**<sup>230 231 232</sup>

**1. Condiciones de las destinadas a dotaciones o equipamientos colectivos.**

- a) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.**
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.**
- c) La ocupación máxima de la edificación será inferior o igual al siete por ciento (7%) de la superficie de la parcela. En actuaciones sobre edificios existentes se admite el mantenimiento de la ocupación actual y su ampliación hasta el límite indicado.**
- d) No se rebasará la altura de setecientos cincuenta (750) centímetros totales y en ningún caso se superarán las dos (2) plantas.**
- e) La materialización de la actividad no podrá superar siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.**

**2. Condiciones de las destinadas a la producción industrial:**<sup>24</sup>

- a) A los efectos de su regulación diferencial se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:**
  - i) Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo o por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario.**
  - ii) Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación aplicable.**
- b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.**
- c) Las industrias señaladas en el apartado i) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado ii) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales.**
- d) La materialización de la actividad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.**
- e) La ocupación de la edificación será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.**
- f) La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.**
- g) Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.**

**3. Condiciones de las destinadas a acampada y asentamientos provisionales de utilidad pública o interés social y de otros establecimientos que por sus características resulten no aconsejable su implantación en otras clases de suelo:**

**a) Se autorizará su implantación y funcionamiento, siempre que se resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.**

**b) La superficie mínima de la parcela será de tres (3) hectáreas.**

**c) Las instalaciones se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de diez (10) metros.**

**d) La ocupación no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la finca.**

**e) Podrán construirse edificaciones fijas con una materialización de la actividad máxima de quince (15) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.**

**4. Las licencias municipales correspondientes para las anteriores actividades se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente será de diez años.**

#### **Artículo 3.4.10 Condiciones del uso accesorio de vivienda previsto en el art. 3.4.3 (N-2)**

1. La construcción de vivienda asociada a los usos a los que se refiere el presente artículo deberá realizarse en parcelas en las que se cumplan las dimensiones de parcela mínima que en cada caso resulten de las disposiciones aplicables.

2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a cuatro (4) metros.

3. La altura máxima de la edificación será de seis y medio (6,50) metros y dos (2) plantas.

#### **Artículo 3.4.11 Condiciones estéticas (N-2)**

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación se adaptará en lo posible al paisaje natural.

#### **Artículo 3.4.12 Requisitos procedimentales (N-2)**

Los requisitos procedimentales para la implantación de los usos señalados en los artículos precedentes serán, en todo caso, los derivados de la legislación aplicable. **257**

**257** Cfr. artículos 26 y 27 Ley 9/2001 (Suelo CM), respecto a la calificación urbanística y al proyecto de actuación especial como títulos legitimadores de actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.



#### 4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

##### 4.1- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Como se veía en los apartados anteriores, al Suelo no urbanizable especialmente protegido por el Plan General se le aplicará el régimen del suelo no urbanizable de protección. Este régimen se establece en los artículos 16 (ya reproducido en este Tema y donde se definen las condiciones que ha de cumplir un terreno para tener esta clasificación), 28, 29, 149 y 150 de la LS 9/2001.

- **En el artículo 16** se definen las condiciones que definen el Suelo no urbanizable de protección. Son las siguientes:
  - a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún **régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial 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**.
  - b) Que el **planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar** por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, **por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales**.
- **En el artículo 28** se definen los **derechos y deberes de la propiedad** en esta clase de suelo. Son los siguientes:

Los **derechos de la propiedad** comprenden, además de los generales:

- a) **La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo**, debiendo ejecutarse, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
- b) **La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades** que se legitimen expresamente en los términos **dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística**.

Los **derechos de la propiedad** comprenden, además de los generales, los siguientes:

- a) **Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas**, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.
- b) **Los que voluntariamente asuma el propietario** para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

- **En el artículo 29** se establecen las actuaciones en esta clase de suelo que requieren **Calificación Urbanística** definida por la **propia LS 9/2001 en su artículo 147** como sigue (ya reproducida la definición cuando el Tema se ha ocupado del Suelo no urbanizable común al equipararse al suelo urbanizable no sectorizado):

*La calificación urbanística completa el régimen urbanístico definido por el planeamiento general y, en su caso, los planes de desarrollo, complementando la ordenación por éstos establecida, para una o varias parcelas o unidades mínimas, y autorizando, en su caso, un proyecto de edificación o uso del suelo conforme a lo establecido en la presente Ley, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado.*

El artículo 29 regula, entre otras determinaciones las siguientes:

En el **suelo no urbanizable de protección** podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, **las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales**

En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

Previa comprobación de la calificación urbanística descrita en párrafos anteriores, los Ayuntamientos podrán autorizar en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural una serie de construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes. Son similares a las previstas para el suelo urbanizable no sectorizado, pero sin admitir las de carácter de infraestructuras, ni las de carácter residencial.

Se pueden autorizar las actuaciones siguientes:

- a) *Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como sus infraestructuras necesarias*
- b) *Las de carácter extractivo.*
- c) *Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales*
- d) *Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible.*
- e) *Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas*
- f) *La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero.*

Asimismo, los Ayuntamientos podrán autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

#### 4.2.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

Esta clase y tipo de suelo tiene una superficie cercana a las veintiuna mil quinientas hectáreas (21.500 Has), lo que supone cerca del treinta y seis por ciento (36%) de la superficie municipal y a lo largo de seis artículos, del 3.4.13 al 3.4.18, las Normas Urbanísticas identifican el régimen de los distintos tipos identificados (NUP 1 a NUP 6). A continuación e incorporan los artículos mencionados con la regulación específica sobre estos suelos:

##### **Artículo 3.4.13 Régimen del suelo no urbanizable de especial protección - NUP.1 (N-1) 258**

1. *El ámbito de este suelo es el correspondiente al Monte del Pardo, en los límites existentes en el término municipal de Madrid, y que se recoge en los planos correspondientes.*
2. *Estos suelos están sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 23/1982, de 16 de junio, 259 reguladora del Patrimonio Nacional y su modificación por la Ley 4/1995, de 11 de diciembre. Las leyes referidas establecen la aprobación por el Gobierno a propuesta del Consejo de Administración del Patrimonio Nacional de un Plan de Protección Medioambiental para el Monte de El Pardo, que establecerá las pautas para la gestión del ámbito. 260*

*258 Véase redacción del artículo 29 de la Ley 9/2001 (Suelo CM), en relación con el régimen de actuaciones en suelos no urbanizables y de protección.*

*259 En realidad la Ley que modifica la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional es la Ley 44/1995, de 11 de diciembre.*

*Téngase en cuenta la Orden de 07.03.1991, que establece la relación de terrenos del Monte de El Pardo, a los efectos prevenidos en la Disposición Final 2ª de la Ley 23/1982, de 16 de junio reguladora del Patrimonio Nacional.*

*260 Por Orden de 31.07.1997 se aprobó el Plan de Protección medioambiental del monte de El Pardo.*

Asimismo, por formar parte estos suelos de la **Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA 1)**, se someterá el ámbito señalado en el **Plano EC-02 Catálogo de Elementos Protegidos- Espacios Naturales y Conjuntos de Interés**, a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre. **261**

**261** Los artículos 43 a 47 de la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad, Ley 42/2007 de 13 de diciembre regulan las Zonas de Especial Protección para las Aves.

3. En base al interés especial de carácter natural del ámbito referido, son usos compatibles los usos propios del mantenimiento del especial carácter de este medio natural, no permitiéndose otros usos que alteren el mismo.

#### **Artículo 3.4.14 Régimen del suelo no urbanizable de protección ecológica-NUP.2 (N-1)**

1. El ámbito de este suelo es el definido por la **Ley 1/1985 del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares**, sus modificaciones **262** y la **Ley 6/1994 de 28 de junio sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama**, que se recoge en los planos correspondientes. **263**

2. Las Leyes referidas establecen un régimen jurídico especial para los Parques Regionales cuya finalidad es la protección, conservación y mejora de sus recursos naturales. Asimismo, aquellos ámbitos del **Suelo No Urbanizable Protegido NUP-2 que formen parte de la Red Europea de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS 2 y 3)**, se someterán a las determinaciones contenidas en el Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre, relativo a los Espacios Naturales **264**, por el que se establecen medidas para contribuir y garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre. **265**

3. Dichas legislaciones dividen el territorio en diferentes zonas, en función del nivel de protección considerado, división que se respeta en todos sus extremos, tanto en lo referente a los ámbitos como a la regulación de actividades.

4. El régimen de los usos y edificaciones autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en sus correspondientes **Planes Rectores de Uso y Gestión**.

**262** Véanse las Leyes de la Comunidad de Madrid 2/1987, de 23 de abril, que amplía el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la Ley

1/1991, de 7 de febrero de modificación de la Ley de 23.01.1985 de creación del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, la Ley 5/1993, de 21 de abril y la Ley 6/2013, de 23 de diciembre.

**263** Por Decreto 27/1999, de 11 de febrero se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. La Ley de Madrid 7/2003, de 20 de marzo, modifica la Ley de Madrid 6/1994 de 28 de junio. El Decreto 9/2009, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional en torno a los Ejes de los Cursos Bajos de los Ríos Manzanares y Jarama.

**264** La Disposición derogatoria de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad ha derogado los Anexos I a VI de este Real Decreto.

#### **Artículo 3.4.15 Régimen del suelo no urbanizable de protección forestal - NUP.3 (N-1) 266 267**

1. Este ámbito comprende los suelos pertenecientes al Monte de Valdelatas localizados en el término municipal de Madrid junto con otros suelos colindantes con el mismo que el Plan General incluye en esta clase de suelo por servir de transición al mencionado monte y por ello contribuir a su protección; y asimismo los suelos pertenecientes al paraje denominado La Escorzonera-Monte de El Pilar.

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural propio del ámbito considerado.

3. Los suelos de este ámbito pertenecientes al Monte de Valdelatas estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley 16/95, Forestal y de Protección de la Naturaleza.

4. Los suelos de este ámbito no pertenecientes al Monte de Valdelatas tienen como usos compatibles los señalados en el Título I, Capítulo V de la LSCM.

**266** Artículo 3.4.15 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

**267** El artículo 9 de la Ley de Madrid 16/1995, de 4 de mayo, califica los Montes o Terrenos Forestales sujetos a Régimen Especial a efectos urbanísticos como suelo urbanizable de especial protección. Esta calificación, según dispone el apartado 2 de este precepto, previa declaración de prevalencia de otra utilidad pública, según la legislación urbanística y la normativa reguladora de esta materia.

**Artículo 3.4.16 Régimen del suelo no urbanizable y protección de cauces y riberas - NUP.4 (N-1)**

1. El ámbito de este suelo es el correspondiente a la vega del río Jarama, en el tramo del mismo que discurre por el término municipal de Madrid y que aparece delimitado en los Planos de Ordenación. **269**

2. Estos suelos tienen como uso cualificado el mantenimiento del medio natural.

3. Los usos compatibles son los señalados en el art. 3.4.4 apartado 1 a) y f) de estas Normas, a excepción del uso industrial. El Plan Especial Temático correspondiente contemplará necesariamente estos usos compatibles y, en su caso, las condiciones particulares de los mismos. **270**

**Artículo 3.4.17 Régimen de suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias - NUP.5 (N-1)**

El ámbito corresponde a los suelos afectados por las vías pecuarias señaladas en el plano PS Protecciones y Servidumbres, cuyo régimen se regula por lo dispuesto en la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. **271**

**Artículo 3.4.18 Régimen de suelo no urbanizable de protección de equipamientos e infraestructuras - NUP.6 (N-1) 272**

El ámbito de este suelo se corresponde con los suelos cuyo destino, conforme al artículo 16 de la LSCM, es la ejecución de infraestructuras y dotaciones públicas de funcional implantación en suelos no urbanizables.

**269** Véase la Ley de Madrid 6/1994, de 28 de junio, modificada, por último, por la Ley 7/2003, de 20 de marzo y desarrollada por Decreto 27/1999, de 11 de febrero que aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

**270** Téngase en cuenta la aplicación de la Ley 21/2013 (Ev. Ambiental); en aplicación de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 (Medidas Fiscales CM).

**271** La Comunidad de Madrid ha promulgado la Ley 8/1998, de 15 de junio, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 25.1 califica las vías pecuarias como suelo no urbanizable protegido.

**272** Artículo 3.4.18 añadido por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).