



**CAPITULO 1 DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS.**

**Artículo 1.1. REGLAS GENERALES**

---

El Plan General clasifica el suelo del término en todas o algunas de las siguientes clases:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable de protección.

En las clases de suelo se distingue entre categorías primarias y en su categoría secundarias.

- a) En suelo Urbano:  
El Planeamiento General distingue entre suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.  
El Suelo Urbano Consolidado, su desarrollo y ejecución se llevará a cabo directamente mediante edificación y/o urbanización simultánea, sin estar incurso en una actuación integrada.  
El Suelo Urbano no Consolidado sin ordenación pormenorizada, cuyo desarrollo se ejecutará mediante Plan Parcial, Plan Parcial de R.I. y Estudio de Detalle.
- b) En Suelo Urbanizable:
- Suelo Urbanizable Sectorizado cuya ordenación pormenorizada está prevista en el Planeamiento General, no precisa de documento de planeamiento de desarrollo. Sin ordenación pormenorizada deberá desarrollarse mediante P.P., E.D. y P.P.R.I.
  - Suelo Urbanizable no Sectorizado precisará de la redacción y aprobación de un plan de sectorización, y según éste plantee o no una ordenación pormenorizada, precisará de P.P., P.P.R.I. y E.D.
- c) En Suelo no Urbanizable de Protección:  
En el suelo no urbanizable de protección podrán autorizarse actuaciones específicas mediante procedimiento de calificación siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial y urbanístico (art. 29, Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

**Artículo. 1.1 DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

---

Art. 1.2.1.1. Suelo Urbano:

- a) **Suelo urbano consolidado:**  
La totalidad del suelo urbano deberá dividirse en áreas homogéneas; éstas estarán delimitadas atendiendo a criterios de homogeneidad, tipología y funcional, coincidiendo con barrios o unidades tradicionales de la ciudad y vendrán ordenadas urbanísticamente.

Los derechos y deberes son los establecidos con carácter general en los arts. 11 y 12 y los específicos que se determinan en el art. 17. Entre los deberes, además de los



previstos en la legislación estatal, se incluye expresamente el de cesión gratuita de la superficie destinada a vial, cuando proceda (art. 19.1). La puesta a disposición del Municipio de la superficie correspondiente es requisito previo para la autorización de cualquier acto de edificación. También lo es la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes (art. 19.2).

Asimismo, se establecen las condiciones en que se puede autorizar la edificación aunque la parcela no tenga la condición de solar, entre los que figura el cumplimiento de los requisitos a que se acaba de hacer referencia (art. 19.3 en relación al 14.2.a).

**a) Suelo urbano no consolidado:**

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación.

Se establece el ejercicio secuencial de los derechos, lo que implica el cumplimiento también secuencial de los deberes (art. 18.1). Para ello se distinguen tres fases: 1) establecimiento de la ordenación pormenorizada, 2) proceso de ejecución; 3) conversión en suelo consolidado.

**1. Establecimiento de la ordenación pormenorizada.**

Si esta ordenación no se contiene en el planeamiento general, los propietarios tienen el deber de instalar la aprobación del planeamiento de desarrollo (P.P., E.D. ó P.P.R.I), así como la delimitación del ámbito de actuación y el señalamiento del sistema de ejecución (art. 18.1.a y b. en relación al art. 20.2). Aunque la Ley no lo precise en esta parte, parece claro que el planeamiento de desarrollo puede ser aprobado de oficio por la Administración, sin instancia de los propietarios

Mientras no cuente con dicha ordenación pormenorizada, sólo se podrá llevar a cabo las siguientes actuaciones (art. 20.1):

- Obras de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Usos, obras e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas (compatibles).
- Obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

**2. Proceso de ejecución**

El establecimiento de la ordenación pormenorizada tiene las consecuencias que se determinan en el art. 20.2, que se resumen en la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, conforme a lo establecido en dicha ordenación.

Los propietarios tienen el deber de llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de equidistribución, salvo cuando se actúe por un sistema público (art.18.1.c). También deberán realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual (art. 18.1.d). Este artículo que tiene el precedente de la Disposición Adicional Cuarta del TR 92, se remite a los “términos y condiciones establecidos en la legislación de pertinente aplicación”. Pero parece que la “pertinente” sería precisamente la propia Ley del Suelo.

En esta fase los propietarios tienen los deberes generales y los específicos del art. 18.2, que coinciden con los impuestos por la legislación estatal con algún matiz de interés:

- La cesión del suelo para la localización del aprovechamiento lucrativo se refiere al Municipio y se concreta en el 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación.



- La obligación de costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización necesarias incluye “la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales” o para reforzarlas o ampliarlas cuando sea necesario (art. 18.2.d). Conviene recordar que la legislación estatal sólo impone este deber en relación con el suelo urbanizable (art., 18.3 de la Ley 6/98).
- El derecho de los propietarios a la adjudicación de solares se determina en proporción al valor de los terrenos aportados, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella (art. 20.2.d).

Antes de la finalización de las obras de urbanización no se podrán llevar a cabo más actuaciones edificatorias o de usos que las de carácter provisional. No obstante, podrá autorizarse la urbanización y edificación simultáneas en las mismas condiciones que en el suelo consolidado (art. 20.3).

### 3. Culminación del proceso de ejecución

Concluida la ejecución de la urbanización, los terrenos alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado, quedando sometidos al régimen propio de este (art. 18.3).

#### Art. 1.2.1.2. Suelo Urbanizable

##### a) **Suelo urbanizable sectorizado:**

El régimen es el establecido para el suelo urbano no consolidado, de modo que el cumplimiento de los deberes legales determina la conversión en suelo consolidado (art. 21.1. y 2 y 23.1.)

La mayor o menor ordenación pormenorizada que el Plan General contenga para esta clase de suelo hará que su desarrollo esté sujeto a la redacción y tramitación de los P.P., E.D. y P.P.R.I. por sectores completos, una vez definidos en el Plan General.

Los Planes Parciales o documentos de desarrollo tienen por objeto en esta clase de suelo, determinar mediante la ordenación detallada, una parte del ámbito territorial. No podrá redactarse P.P. sin que previamente se haya aprobado definitivamente el Plan General y en ningún caso podrá modificar las determinaciones estructurantes (art. 35, L. 9/2001).

##### b) **Suelo urbanizable no sectorizado:**

Su régimen se asimila, en general, al del suelo no urbanizable (art. 23). Los propietarios pueden mantenerse en esa situación o bien promover la sectorización mediante el correspondiente Plan de sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción al régimen del suelo sectorizado (art. 22.1.a y 24). A este respecto se les atribuye también un derecho de consulta (ya previsto en la legislación estatal, aunque no regulado en ella) sobre la viabilidad de la sectorización y las obras de conexión necesarias. El pronunciamiento administrativo sobre la consulta será vinculante (art. 22.1.c).

En la situación de suelo no sectorizado son autorizables las siguientes actuaciones (arts. 25-27):

- Obras, instalaciones y usos requeridos por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos y locales.
- Los que se legitimen mediante calificación urbanística (art. 26) o mediante proyecto de actuación especial (art. 27).

La calificación urbanística tiene por objeto completar el régimen urbanístico definido por el planeamiento para una o varias parcelas o unidades mínimas y autorizar, en su



caso, un proyecto de edificación o uso del suelo (art. 147). El procedimiento para su obtención se regula en el art. 148.

Por su parte, la figura del proyecto de actuación especial se regula en los art. 149 y 150 de la Ley y su aplicación tiene como presupuesto en la categoría de suelo que nos ocupa la justificación de que la actuación no es factible en suelo urbano no en el urbanizable sectorizado.

#### Art.1.2.1.3. Suelo No Urbanizable De Protección

Al no existir categorías el régimen es único, sin perjuicio de las diferencias que puedan resultar del planeamiento territorial, de la legislación sectorial y del propio planeamiento urbanístico., No obstante, la Ley introduce diferencias entre los supuestos del art. 16.1.a) y los del 16.1.b) estableciendo un régimen más permisivo para estos últimos, previa calificación urbanística (art.29.3). Este precepto remite la admisibilidad de esas actuaciones al marco del art. 29.1, que requiere una previsión expresa de la actuación en la legislación sectorial del planeamiento territorial o urbanístico. Parece razonable entender que esa exigencia se cumple una previsión genérica, con señalamiento de unas condiciones mínimas, sin que sea la localización de cada actuación concreta que resulte admisible.

Entre los usos admisibles en los supuestos del art. 16.1.b) figuran los siguientes (art. 29.3.):

- Los de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos. Estos usos podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda “cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación”.
- Los de carácter extractivo, que comprenderá las construcciones e instalaciones “estrictamente indispensables”.
- Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso.
- Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y servicios complementarios, si bien en este caso no se precisa la admisibilidad de alojamiento.
- Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto.
- La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor arquitectónico, aunque estén en situación de fuera de ordenación. Esta regla resulta bastante contradictoria, salvo que lleve implícita que la calificación urbanística comporta la desaparición de la situación de fuera de ordenación.

## CAPITULO 2. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS.

### **Artículo 2.1. PLANES DE SECTORIZACIÓN**

---

Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de temas clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Para cumplir su función y objetivo debe:

- a) Ser coherente con las estrategias globales, regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
- b) Resolver e integrar la nueva propuesta en las estructuras de ordenación municipal definida en el Plan General.
- c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las formalidades propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.