



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.



2.1.1. Redacción y Tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los Planes de Sectorización se ajustarán a lo previsto en la L.S. de la Comunidad de Madrid y sus reglamentos y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

2.1.2. Determinaciones.

Los Planes de Sectorización que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado contendrán las siguientes determinaciones estructurantes (art. 45):

1.- El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:

- a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
- b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
- c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

2.- La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

- a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
- b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
- c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.
- d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.

3.- En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.
- b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.
- c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras,



equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general, el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio se eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4.- Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

- a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquel. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.
- b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.
- c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.
- d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

2.1.3. Inserción en la Estructura Urbanística del P.G.

Los Planes de Sectorización justificarán la adecuación de la propuesta de transformación urbanizadora de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no Sectorizado, así como la inserción de sus redes de infraestructuras y sistemas generales así como su conexión con los existentes o previsto por el presente P.G. Cuando el Sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, se incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

2.1.4. Ámbito de Redacción.

Los Planes de Sectorización que se redacten abarcarán sectores, considerándose como tales los ámbitos que se definen en el art. 37.2 a y b de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en aquello que no contradiga con lo establecido en el art. 71 del R.D.

2.1.5. Contenido Documental.

Será el correspondiente al grado de especificación que exige el artículo 46 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Además si el Plan de Sectorización incluye en sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada deberá añadir la documentación precisa de los planes parciales (art. 49).



Artículo 2.2. PLANES PARCIALES

2.2.1. Redacción y Tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo en el R.P. y las demás disposiciones vigentes aplicables (art. 47 y ss de la L.9/2001).

2.2.2. Función.

El Plan Parcial desarrolla el P.G. o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2.2.3. Inserción en la Estructura Urbanística Existente.

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente lo que se refiere a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

2.2.4. Subordinación de los P.P. a lo establecido en el P.G.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones estructurantes del P.G., de acuerdo con lo establecido por el artículo 34 y 35, Ley 9/2001. Si bien el P.P. podrá modificar para su mejora cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el P.G. sobre el ámbito o Sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el P.P. justificará expresamente que las mismas tiene por objeto un incremento de la calidad ambiental y mejora de las dotaciones y son congruentes con el P.G.

2.2.5. Contenido Conceptual y Documental de los P.P.

Será el especificado para los mismos en el art. 48 y 49 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su caso los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 2.3. PLANES ESPECIALES

2.3.1. Redacción y Tramitación

La redacción, documentación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo establecido en el art. 51 y 52 de la Ley 9/2001, en este P.G. y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

2.3.2. Ámbito de Redacción por los P.E.

Los P.E. se redactarán con el ámbito que su finalidad exija.



2.3.3. Contenido Conceptual y Documental de los P.E.

Será el especificado para los mismos en el art. 50 y siguientes de la ley 9/2001.

2.3.4. Subordinación a Normas de Rango Jerárquico Superior.

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General en su función de documento de Ordenación Integral del Territorio ni podrán modificar determinaciones estructurales de ordenación urbanística relativas a clasificación y categoría de suelo, definición de sistemas de redes públicas, división de suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores y el régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Artículo 2.4. ESTUDIOS DE DETALLE

2.4.1. Función y Límites.

El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por el P.G. y en su caso por los P.P., la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En cumplimiento de su función, los E.D. podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación, teniendo el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables.

Límites: El E.D. en ningún caso podrá alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente P.G. o P.P., ni supondrá parcelación del suelo.

2.4.2. Documentación.

Art. 54 Ley 9/2001.

Artículo 2.5. CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Independientemente del catálogo de bienes que integran los documentos del P.G., podrán formularse y aprobarse los catálogos de bienes que completen las determinaciones de lo recogido en el documento de Planeamiento General.

Estas, al igual que el catálogo de bienes del P.G. se integrará en el Rº Administrativo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Inscripción que se regularizará reglamentariamente (art. 55 Ley 9/2001).

Artículo 2.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Es un instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias.



2.6.1. Objeto.

- a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G. y en suelo urbanizable, la realización de las obras de los P.P.
- b) También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Redes Públicas de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos de la ordenación estructurante.
- c) Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.
- d) En ningún caso los Proyectos de urbanización podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico.

2.6.2. Servicios Mínimos Exigibles.

Los servicios urbanos mínimos exigibles son Obras de Viabilidad (explanación, firme y pavimentación de calzada), los de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, obras de jardinería y arbolado. Indemnizaciones que proceden a favor de propietarios o titulares de derechos, edificios o construcciones que deban ser demolidos, obras de infraestructuras y servicios exteriores (art. 97 L.9/2001).

2.6.3. Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarias vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

Además deberán incluir informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el Canal de Isabel II, así como informes sectoriales que atendiendo a la actuación pretendida, sean precisos obtener.

2.6.4. Condiciones y Garantías.

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

El promotor debe tener asumido la obligación de costear y ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios que sean objeto de cesión obligatoria.

Aún existiendo la obligación con cargo al Promotor, la administración, cuando así convenga para su funcionalidad, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la administración no eximirá a los propietarios y/o promotores la obligación de costear las obras.

2.6.5. Proyectos de Obras.

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto por la Administración obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios con carácter parcial y que no obtengan en el contexto de una actuación integrada. Éstos contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica y temporal.



Artículo 2.7. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

2.7.1. Contenido.

El Proyecto de edificación, según se entiende en el art. 2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, es un conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de la obra.

El Proyecto tiene que justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. El documento deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional Competente.

2.7.2. Agentes de Edificación.

Son Agentes de la edificación todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en el Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, publicada en el B.O.E., el 6 de noviembre de 1.999 y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origine su intervención.

Artículo 2.8. FORMATO DE LA DOCUMENTACIÓN Y NÚMERO DE EJEMPLARES.

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados se presentará en el Registro Municipal o Registro Único ajustándose en cuanto dimensiones, a la norma UNE A-4, siendo por lo tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210 x 297mm.

Toda la documentación se presentará por triplicado. Contra dicha presentación, a petición del interesado, el Ayuntamiento extenderá el oportuno recibí, haciendo constar en él la fecha de entrada en el Registro. La Administración informará a los interesados del plazo máximo de resolución, procedimiento y de los efectos que pueden producir el silencio administrativo (art. 42, L. 30/92 modificada por Ley 4/99 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Dice el art. 56 de la Ley 9/2001 que el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los P.G. que sólo podrán serlo por las Administraciones Públicas.

La posibilidad de colaboración privada se centrará en los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que son: S, PP, PE, ED y Proyectos de Urbanización sean o no propietarios del suelo (promotor urbanizador).

La elaboración de los indicados instrumentos urbanísticos de desarrollo por particulares, tendrán las prescripciones técnicas exigidas en la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Reglamentos que lo desarrollen y supletoriamente TR 1976, Ley 6/98 sobre Suelo y Valoración y Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.