



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).