

**GRUPO 2. TEMA 11****EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (II): PLANES DE SECTORIZACIÓN. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES. ELABORACIÓN, AVANCES, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. COMPETENCIA. EJECUCIÓN. MODIFICACIÓN. REVISIÓN.****1.- INTRODUCCIÓN. LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO ANTECEDENTES DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.**

Antes de pasar al examen del régimen del Plan de Sectorización en la Ley del Suelo de Madrid, se va a analizar la figura del Programa de Actuación Urbanística, por poder ser considerado su antecedente, aunque es preciso hacer una serie de puntualizaciones entre ambos:

**El Programa de Actuación Urbanística (PAU) fue una figura de planeamiento creada por la Ley del suelo del 75**, que tuvo su antecedente en el Urbanismo concertado, y que **actuaba en el suelo urbanizable no programado**. Esta figura fue utilizada en el régimen anterior para establecer la estructura urbanística general y programar áreas del suelo urbanizable no programado. Guarda un cierto parecido con el nuevo Plan de Sectorización, puesto que, pese a que en el primer párrafo del número VIII de la Exposición de Motivos se dice que: “siguiendo las pautas de la cultura urbanística existente...se desprograma el planeamiento urbanístico, y por el contrario, se programa la gestión y ejecución urbanística”, lo cierto es que la sistemática de la Ley 9/2001 para conseguir la ordenación urbana es muy parecida a la del régimen anterior. Ahora se asigna a los **Planes de Sectorización, como una de sus funciones, la de establecer la estructura urbanística general de áreas de suelo urbanizable no sectorizado, y programar su ejecución y edificación.**

Pese a las **analogías y concordancias, las diferencias entre los Programas de Actuación Urbanística y los Planes de Sectorización son bastantes**, como se va a ver a continuación:

**a) Los PAU eran planeamiento de desarrollo del Plan General**, como los señala el artículo 6.3 del TRLS del 76.

**Los Planes de Sectorización se ratifican como planeamiento general** en el artículo 34.2.a) de la Ley del Suelo de Madrid, aunque pueden ser también instrumentos de desarrollo, o, sobre todo, instrumentos de ordenación del desarrollo con las determinaciones propias de los Planes Parciales, como es la ordenación pormenorizada.

**b) Los PAU habían de constituir unidades urbanísticas integradas**, artículo 16.1 del TRLS del 76, las que, según el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento, tenían resueltos sus servicios y equipamientos, para garantizar su inserción en la ordenación general. **Ahora los Planes de Sectorización tienen la facultad, en sí mismos, de arbitrar las previsiones necesarias, incluso a través de planeamiento indicativo**, que luego se pueden recoger en modificaciones del Plan General, artículo 45.5 de la Ley 9/2001. GRUPO II - Tema 10 30

**c) La formulación de los PAU se hacía, bien por la Administración Urbanística**, artículo 149.1 del TRLS del 76, que podía o no convocar después concursos para su ejecución, artículo 150, **bien por los adjudicatarios del concurso convocado al efecto**, artículos 146 a 148 o, en tercer lugar, **adjudicarse directamente sin concurso**, en caso de instalación de actividades productivas o de especial importancia o de polígonos industriales, artículo 149.2 del TRLS del 76.

**Los Planes de Sectorización pueden ser formulados por las Administraciones Públicas, o por los particulares**, como resulta del principio general del artículo 56.1 de la Ley 9/2001.

**d) Los PAU podían estar integrados por uno o varios sectores**, artículos 72.1.d) del Reglamento de Planeamiento, y 224.1 del Reglamento de Gestión.

**Los Planes de Sectorización inciden sobre un único sector**, como se señaló en la Ley 9/2001 con reiteración, como por ejemplo en el apartado a) del número 1 del artículo 45.

**e) Los PAU necesitaban para su ordenación pormenorizada de la adición del Plan o Planes Parciales**, artículo 16.1, párrafo último, del TRLS del 76.

**Los Planes de Sectorización pueden contener en forma directa la ordenación pormenorizada**, artículo 46.2 de la Ley 9/2001, o en otros supuestos, acompañarse de un Plan Parcial.

**f) Los PAU tenían su propio aprovechamiento medio**, artículo 72.2 del Reglamento de Planeamiento.

**Los Planes de Sectorización tienen, en el período general, el aprovechamiento unitario del área de reparto** delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado, artículo 84.4 de la Ley 9/2001.

## **2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

Como consideración previa al Plan de Sectorización, se considera necesario recordar de forma sintética los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, en el que se va a desarrollar los Planes de Sectorización:

### **Derechos de los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado.**

#### **1.- Actuar conforme al régimen jurídico de su clase y categoría de suelo.**

Hasta tanto se produce el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado conforme establece el artículo 24 de la Ley 9/2001, los propietarios tienen derecho a realizar las actuaciones, obras, construcciones, edificaciones e implantar los usos y actividades autorizables conforme lo establecido en los artículos 25, 26 y 27 de dicha Ley.

#### **2.- La transformación del suelo.**

El derecho de los propietarios a la transformación del suelo, lo establecía con carácter básico, el artículo 15.1 de la derogada Ley 6/98, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística. Conforme a ello, la Ley 9/2001 en su artículo 18.1 por remisión del artículo 21, reconoce al propietario el derecho a instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

#### **3.- Consultar sobre la viabilidad de la sectorización.**

En todo caso, es un derecho previo al ejercicio del derecho a la transformación del suelo, consultar a las Administraciones competentes sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial aplicable, así como respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación. El pronunciamiento administrativo es vinculante, conforme al artículo 22.1 de la Ley 9/2001.

#### **4.- Promover la sectorización.**

Promover la sectorización de sus terrenos, era un derecho básico que otorgaba la anteriormente vigente Ley 6/98 en su artículo 15, y para ello la Ley 9/2001, en su artículo 22.1.a) establece la figura del Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de los mismos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.

### **Deberes relacionados con el Plan de Sectorización.**

#### **1.- Solicitar la sectorización antes del ejercicio del derecho a la transformación de suelo.**

Solicitar y obtener la aprobación que corresponda para la realización de actuaciones y sectorización de sus terrenos, artículo 22.1.a) de la Ley 9/2001, en el supuesto de que la consulta previa fuese positiva, y si no ha habido consulta previa positiva, el derecho se limita a solicitar la aprobación del Plan de Sectorización.

#### **2.- Deberes de los propietarios del suelo urbanizable derivados de la aprobación del Plan de Sectorización.**

En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los deberes son los propios del suelo urbanizable sectorizado, y los asumidos en la propuesta de compromisos, así como, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones Públicas que corresponda las obras supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización, artículo 22.2.d) de la Ley 9/2001.

## **3- ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO.**

### **A.- Iniciativas de desarrollo.**

En el suelo urbanizable no sectorizado, (y en el suelo no urbanizable común en el periodo transitorio, Disposición Transitoria Primera), **se pueden formular iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos**, que se formalizan mediante **dos tipos de solicitudes**:

a) De carácter potestativo: la consulta vinculante a las Administraciones competentes, artículo 22.1.c).

b) De carácter obligatorio: la tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización, artículo 24.1 y 2.

### B.- Supeditación de las determinaciones de la iniciativa a las dispuestas en el Plan General.

La establece el artículo 24.3 de la Ley 9/2001 al decir: "Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización **deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan**, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial y urbanístico de aplicación".

#### C.- Contenido del Plan General sobre condiciones y determinaciones de la sectorización.

**El Plan de Sectorización se apoya y se subordina a lo dispuesto en el Plan General** que legitima su formulación y al que desarrolla en mayor o menor medida. Este contiene una serie de requisitos, condiciones y determinaciones para la sectorización, que son de obligado cumplimiento, y aunque el Plan de Sectorización se califica de planeamiento general en el artículo 34.2.a), cabe decir que es de segundo rango, pues no determina la ordenación de la estructura urbana general de todo el municipio, sino tan sólo de un área del suelo urbanizable definida como tal por el Plan General y siempre de ámbito inframunicipal. Para apoyar esta afirmación, se señala lo siguiente:

Tal y como se deduce de lo dispuesto en el artículo 37.2 de la Ley 9/2001, la sectorización es posterior al Plan General:

"Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada. La delimitación sectorial procederá en los siguientes suelos:

a. Sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales que podrán integrarse o no dentro de los sectores. En esta categoría primaria de suelo, los sectores deberán delimitarse de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión. Junto a tal exigencia, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.

b. **En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización.** Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en la letra anterior".

Asimismo, las condiciones se recogen en el artículo 37.4. de la Ley 9/2001:

"La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y **sectores** se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

.....

c. Regulando las **condiciones que fueran pertinentes sobre la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados**, cuyo cumplimiento habrá de justificar el correspondiente Plan de Sectorización."

En relación con la sectorización, los Planes Generales tienen por objeto en el suelo urbanizable no sectorizado, entre otras, las recogidas en el artículo 41.2.b):

"Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del Municipio, salvo aquellas que **corresponden a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado**".

En cuanto a determinaciones en el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General ha de contener las recogidas en el artículo 42.4.b):

**"Las condiciones que fueran pertinentes para delimitar sectores a través del correspondiente Plan de Sectorización.** Tales condiciones, que tendrán el carácter de **determinaciones estructurantes**, podrán ser generales para todo el suelo urbanizable no sectorizado o diferenciadas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada en que, a estos u otros efectos, el Plan General lo haya dividido, y tendrán por finalidad, especialmente, asegurar la adecuada inserción de un nuevo sector urbanizable en la estructura de la ordenación urbanística municipal".

### 3.1.- LA CONSULTA PREVIA SOBRE LA VIABILIDAD DE LA SECTORIZACION.

#### A.- Formulación general.

**Ley Estatal.-** La base de esta consulta provenía del entonces vigente artículo 15.1 de la Ley 6/98, que establecía el **derecho básico de los propietarios de suelo urbanizable** “a **promover su transformación** instando a la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística”. Para facilitar el ejercicio de este derecho, la propia Ley creó en el artículo 16.2 el derecho a la consulta previa a las Administraciones competentes por los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado.

Cabe distinguir que en el citado artículo 16.2 **se recogían los siguientes extremos de la consulta:**

- Criterios y previsiones de la ordenación urbanística.
- Criterios y previsiones de los planes y proyectos sectoriales.
- Criterios y previsiones de las obras que habrán de realizar los propietarios a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, incluidas las de ampliación o refuerzo, en su caso, requeridas por la dimensión y densidad de la misma, y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general. A ello se refería el artículo 18.3 de la propia Ley 6/98.

**Ley Autonómica.-** La consulta previa, como derecho fundamental de la propiedad del suelo urbanizable, se contiene en el artículo 22.1.c) al decir que **es un derecho consultar previamente al ejercicio del derecho a promover la sectorización del suelo urbanizable, a las Administraciones competentes sobre:**

- La viabilidad de la sectorización.
- La legislación sectorial aplicable.
- Las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación.

**El pronunciamiento administrativo sobre la consulta previa será vinculante** y, en definitiva, tiene la función de servir de orientación o de descartar de entrada el ejercicio del derecho de la transformación del suelo urbanizable no sectorizado.

B.- Referencia a los preceptos de la Ley 9/2001 que se relacionan con el contenido de la consulta previa sobre viabilidad de la sectorización.

**El ejercicio del derecho a solicitar la sectorización por los propietarios de suelo conlleva el acompañamiento de una serie de documentos** complejos y costosos, como son, entre otros, el **Plan de Sectorización y Plan Parcial** (en el supuesto de que el Plan de Sectorización no contenga la ordenación pormenorizada), **Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Actuación**, exigidos por el artículo 106 de la Ley 9/2001. La simple solicitud no garantiza la viabilidad de la sectorización por lo que es conveniente, aunque no es obligatorio, la consulta previa sobre la viabilidad de la sectorización con el fin de garantizar la transformación antes de hacer los gastos y adquirir los compromisos que comporta la solicitud de sectorización y la pérdida de tiempo, asegurando previamente la viabilidad de la actuación.

Por todo ello, se van a recoger, total o parcialmente, las referencias contenidas en otros puntos de la Ley 9/2001, que se conectan con el **contenido y extremos de la consulta previa**, de forma que cuanto más detallada sea la documentación de la consulta, si el pronunciamiento es favorable, dado su carácter vinculante, es mucho más probable que el futuro Plan de Sectorización sea aprobado, con lo que el esfuerzo y gastos previos garantizan un efecto positivo futuro.

- **Redes públicas:**

A ellas se refiere el artículo 36 de la Ley 9/2001:

a) Jerarquía: De acuerdo con el artículo 36.1 son, en su caso:

- Redes supramunicipales, estatales o autonómicas.
- Redes generales de todo el municipio.
- Red local, cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un sector.

b) Enumeración: De acuerdo con el artículo 36.2 son, en su caso:

- Redes infraestructurales: comunicaciones (viarias, ferroviarias y aeroportuarias), sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas), energéticas (eléctricas y gasísticas).

- Redes de equipamientos: zonas verdes y espacios libres (espacios protegidos regionales, parques y jardines), equipamientos sociales (centros culturales, sanitarios, deportivos, administrativos....).

- **Determinaciones sobre la división sectorial del suelo.**

a) Dimensiones y características adecuadas de planeamiento y gestión, artículos 37.2 a) y b).

b) Articulación de la utilización urbanística del territorio, en especial con los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes, artículo 37.2.a).

- **Contenido sustantivo del Plan General.**

Condiciones del Plan General para la inserción del sector en la estructura urbanística general, artículo 42.4.b).

- **Función del Plan de Sectorización.**

a) Coherencia con las estrategias globales: regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio, artículo 44.2.a).

b) Resolver la integración del sector en el Plan General, artículo 44.2.b).

- **Contenido sustantivo del Plan de Sectorización.**

Delimitación del sector, artículo 45.1.a).

- **Redes públicas supramunicipales y generales.**

a) Recepción de elementos supramunicipales por el Plan General, interiores o adyacentes al sector, artículo 45.3.a).

b) Ampliación de redes generales en el interior del sector, artículo 45.3.b).

c) Ampliación o mejora necesarias de las redes públicas exteriores al sector, artículo 45.3.c).

- **Certificaciones técnicas de los órganos competentes.**

Se refieren a la suficiencia de las redes de infraestructuras, agua, alcantarillado, energía eléctrica, y, en especial, garantías sobre autonomía del sistema de transporte, artículo 45.4.b).

- **En caso de sector aislado.**

Propuesta de ordenación con carácter indicativo de los terrenos intermedios, como hipótesis de desarrollo, a los efectos de integración en el conjunto e interconexión con las redes públicas, artículo 45.5. GRUPO II - Tema 10 37

- **Documentación.**

Se recoge en el artículo 46, y se transcribe en el siguiente epígrafe.

- **Organo a quien se dirige la consulta.**

La Ley 6/98 en su artículo 16.2 hablaba del “derecho de consulta a las Administraciones competentes...”, y el artículo 22.1.c) de la Ley 9/2001 establece el derecho de consultar a las Administraciones competentes, pluralidad de Administraciones que pone de relieve la necesidad de dirigirse a todas y cada una de ellas. En definitiva, **es preciso dirigirse al Ayuntamiento y a las Administraciones sectoriales**, ya que uno y otras han de pronunciarse sobre la posibilidad de formular un Proyecto de Sectorización, sobre el que, en la tramitación, han de pronunciarse de forma positiva o negativa.

Por ello, es preciso **tener en cuenta las afectaciones del Plan de Sectorización por los criterios de las Administraciones públicas**, a que se refiere el artículo 46.1. la Ley 9/2001, al aludir a la documentación de los Planes de Sectorización para su examen, previo a la aprobación de dicho instrumento de planeamiento urbanístico.

De estos epígrafes resulta la necesidad de análisis de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano que se pretenda, así como su viabilidad en el término municipal, y en el aspecto sectorial, los efectos que pueda suponer la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de las intervenciones de refuerzo o mejora que sean necesarias, así como un imprescindible análisis ambiental que sirva de base al preceptivo informe de análisis ambiental que requiere el epígrafe d) del artículo 46.1. En definitiva, **la consulta ha de dirigirse, debidamente documentada, al Ayuntamiento y a cada una de las Administraciones sectoriales, acompañando la documentación que se indica a continuación:**

- 1.- Viabilidad de la sectorización: memoria justificativa y planos al Ayuntamiento.
- 2.- Implicaciones de la legislación y planes sectoriales: memoria justificativa y planos a cada una de las Administraciones estatales o autonómicas titulares de la competencia y planificación sectorial.
- 3.- Concordancia y obras de conexión con las redes exteriores: memoria justificativa, planos y certificaciones de la suficiencia a las Administraciones del Estado o de la Comunidad Autónoma titulares de las redes supramunicipales, y Ayuntamiento en las redes municipales.
- 4.- Aspectos medioambientales: informe medioambiental sobre coherencia con las estrategias regionales o municipales de desarrollo sostenible a la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, y consideración del impacto ambiental a la Consejería competente en la materia.

- **Efectos de la consulta.**

El inciso final del artículo 22.1.c) se limita a señalar que **el pronunciamiento administrativo será vinculante, es decir, que si es negativo no se podrá proceder a la presentación del Plan de Sectorización** y de los demás documentos que han de acompañarle. La Ley 9/2001 **no fija plazo para la resolución de la consulta.**

Surge la duda de si es aplicable la resolución presunta por silencio positivo, de la que nada dice la ley 9/2001, pero parece inaplicable el silencio positivo, ya que se trata de un derecho de consulta, que recoge el artículo 35.g) de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo y que habla, precisamente, del derecho a obtener información y orientación, siendo así que el silencio se opone o es contradictorio con dicha información y orientación. Además, la pretensión de aplicar el silencio no conduciría a ningún resultado práctico, pues tanto el Ayuntamiento como las Administraciones sectoriales rechazarían el Plan de Sectorización si no se ajustase a los respectivos criterios y previsiones.

Para redactar el Plan de Sectorización no es imprescindible, pero se considera conveniente contar con la contestación positiva a la pregunta previa, pero es necesaria la voluntad política municipal de llevar a cabo la actuación, ya que para urbanizar y edificar a través de un **Plan de Sectorización hace falta la formulación de los siguientes instrumentos:**

- Avance del Plan de Sectorización, en las condiciones recogidas en el artículo 56.2.
- Plan de Sectorización, con ordenación pormenorizada o Plan Parcial.
- Delimitación de Unidad o Unidades de Ejecución y Señalamiento del Sistema de Ejecución, artículo 58.2.
- Proyecto o proyectos de urbanización, artículo 106.1.d).
- Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de cada Junta de Compensación, artículo 106.1.d).
- Acreditación de anuncio en el BOCM y al menos en un diario de mayor difusión de la Comunidad de Madrid, artículo 106.e).

Cumplidas estas formulaciones documentales, el artículo 107.1.a) permite la desestimación municipal de la solicitud por cualquier causa que la justifique, por lo que no se tienen garantías de aprobación del Plan de Sectorización con la simple resolución favorable de la consulta previa, de ahí que se considere conveniente la propuesta de convenio urbanístico con el Ayuntamiento, si hay conformidad de los propietarios, conforme el artículo 106.2, en relación con el 246, relativo a los convenios para la ejecución del planeamiento, acompañando la propuesta de compromisos **asumidos, artículo 246.3.h), que en el caso del Plan de Sectorización, son obligatorios, artículo 45.1.c).**

Anteriormente también era posible orientar el Plan de Sectorización a través de un Convenio de Planeamiento, de acuerdo con el artículo 245.3 y 4, de forma que la propuesta de convenio se adjuntaría a la tramitación del planeamiento, y por lo tanto, la firma definitiva del convenio suponía la efectiva aprobación del planeamiento, en este

caso el Plan de Sectorización, pero esta posibilidad ha sido afectada por la Modificación introducida por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

#### **4.- LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN. OBJETO, CONTENIDO Y DETERMINACIONES. ASPECTOS ESPECÍFICOS RECOGIDAS EN LA LEY 9/2001.**

Las determinaciones sobre el Planeamiento Urbanístico Municipal se encuentran recogidas en la Ley Autonómica, 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, las cuales se definen en su Capítulo III, y se transcribe a continuación:

### **“CAPÍTULO III. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL**

#### **SECCIÓN 2ª PLANES DE SECTORIZACIÓN**

##### **Artículo 44. Función**

1. 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 terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.
2. Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:
  - a. Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.
  - b. Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.
  - c. Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

##### **Artículo 45. Contenido sustantivo**

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 no 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:

1. 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 aquél. 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.

2. 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.

3. Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

4. 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.

5. Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

#### **Artículo 46. Documentación**

1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

a. Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.



b. Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

c. Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d. Informe de análisis ambiental.

e. Planos conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

f. Normas e instrucciones urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

g. Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

2. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada, a los documentos anteriores añadirá los establecidos en el artículo 49 de la presente Ley para los Planes Parciales.”

## **5.- ELABORACIÓN, AVANCES, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN. COMPETENCIA. EJECUCIÓN.**

Asimismo, el Capítulo V recoge los aspectos fundamentales de la elaboración, formación, avances, tramitación, aprobación, competencia y ejecución de los planes de ordenación urbanística, recogiendo a continuación lo referente a Planes de Sectorización:

### **A.- Avance de Planeamiento.**

Como ya se vio en el apartado 1.4 del presente Tema, el artículo 56 de la Ley 9/2001 recoge la formación y avances de planeamiento, señalando que: *“En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo.”*

### **B.- Procedimiento de aprobación de los Planes.**

#### ***“Artículo 58. Procedimiento de aprobación de los Planes de Sectorización.***

1. *El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.*

2. *El procedimiento para la aprobación del Plan de Sectorización se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57, con la particularidad de que los acuerdos de aprobación inicial y provisional lo serán referidos a todos los documentos tramitados conjuntamente, de conformidad con lo señalado en el número anterior.”*

Las reglas recogidas en los artículos 56 y 57 se refieren a las ya vistas para la tramitación del Plan General, y son: El Avance recogido en el punto anterior, con información pública e Informe previo de Análisis Ambiental, Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento e Información Pública e Informes de órganos y entidades, Aprobación Provisional por el Pleno e Informe definitivo de Análisis Ambiental y Aprobación Definitiva por la Comunidad de Madrid, en los siguientes términos:

#### ***“Artículo 61. Órganos competentes para la aprobación definitiva***

1. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

Número 1 del artículo 61 redactado por el artículo 15 de la Ley 3/2007, 26 julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

Por Resolución de 10 de marzo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se hace público acuerdo por el que se delega en el Director General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el ejercicio de las competencias para resolver los procedimientos incoados para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico a los que se refiere el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los supuestos en los que la finalización se produzca por prescripción, caducidad, renuncia, desistimiento o desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento (Ac. 60/2003).

2. Corresponde al Consejero competente en materia de ordenación urbanística, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de las modificaciones de Planes Generales y de Planes de Sectorización que correspondan a municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes.”

Número 2 del artículo 61 redactado por el artículo 15 de la Ley 3/2007, 26 julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

Por Resolución de 12 de marzo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se hace pública Orden relativa a la delegación de competencias en el Director General de Urbanismo y Planificación Regional de esta Consejería, del ejercicio de las competencias para resolver los procedimientos incoados para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico a los que se refiere el número 2 del artículo 61, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los supuestos en los que la finalización de dichos procedimientos se produzca por prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento, desistimiento de la solicitud o desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento (Ac. 60/2003).

Asimismo, serán de aplicación los artículos de la Ley 9/2001 que se señalan a continuación, los cuales fueron transcritos en el Tema 9 referido al Planeamiento Urbanístico, al cual se remite, (salvo el artículo 63, en el que aparecen aspectos referidos al Plan de Sectorización específicos de este Tema, que no se incluyeron en aquel y que se transcriben en este Tema):

#### **Artículo 62. Aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística.**

#### **Artículo 63. Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo.**

1. La aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización, así como de sus modificaciones y revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el Municipio interesado presente el expediente completo, comprensivo del proyecto de Plan y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

2. El mero transcurso del plazo fijado en el número anterior sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, del correspondiente Plan General o Plan de Sectorización de iniciativa pública, en los mismos términos de la provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que sólo podrá hacerse valer por el Municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por éste en la forma determinada por esta Ley.

3. Las aprobaciones de los Planes de Sectorización, Planes Parciales y Especiales, los Estudios de Detalle y los Catálogos de bienes y espacios protegidos de iniciativa privada deberán resolverse en los siguientes plazos:

a) Seis meses a contar desde la aprobación inicial, para la aprobación provisional por el Municipio, cuando la definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid. Transcurrido este plazo sin que haya sido notificado al solicitante acuerdo expreso alguno, éste podrá:

1.º Solicitar del Alcalde la expedición de copia autorizada del expediente íntegro formalizado a resultas de la tramitación del procedimiento, incluido el proyecto de Plan, o Catálogo. Desde que se formule esta solicitud no podrá el Municipio realizar actuación ulterior alguna en el procedimiento, debiendo expedir la copia interesada en el plazo de los diez días siguientes al ingreso de la solicitud en el registro municipal.

2.º Formular solicitud de aprobación definitiva del proyecto de Plan o Catálogo de que se trate, acompañando la copia autorizada del expediente íntegro resultante del procedimiento ya instruido, ante el órgano de la Comunidad de Madrid competente para la aprobación definitiva.

b) Seis meses a contar desde la aprobación inicial, para la aprobación definitiva, cuando ésta corresponda al Municipio.

c) Tres meses para los Planes Parciales, Especiales y Catálogos, desde el ingreso del expediente completo o, en su caso, de la copia autorizada del mismo en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cuando su aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid.

4. Las aprobaciones de los Planes Parciales, Especiales y los Catálogos de bienes y espacios protegidos de iniciativa pública cuya aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid, ésta deberá producirse en el plazo máximo de tres meses, desde el ingreso del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

5. En los procedimientos a que se refiere el número anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo de los Planes Parciales, de los Especiales y de los Estudios de Detalle. En todos los demás supuestos el incumplimiento de la obligación legal de resolver y notificar dentro del plazo máximo sólo habilitará a la persona interesada para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo negativo.

#### **Artículo 63 bis**

#### **Artículo 64. Efectos de la entrada en vigor de los Planes**

#### **Artículo 65. Registro de los Planes de Ordenación Urbanística**

#### **Artículo 66. Publicación y vigencia de los Planes de Ordenación Urbanística**

### **6.- MODIFICACIÓN. REVISIÓN.**

En los aspectos de Modificación y Revisión, así como la posible suspensión, se va a remitir también a los artículos ya recogidos en la **"SECCIÓN 4ª. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES"**, de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que tienen carácter general para los Planes de Ordenación Urbanística, y que ya fueron transcritos en el Tema 9, referido al Planeamiento Urbanístico. En concreto:

#### **Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística**

#### **Artículo 68. Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.**

#### **Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística**

#### **Artículo 70. Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística**

### **7.- POSIBILIDAD DE PLANIFICAR SUELO NO URBANIZABLE COMUN EN EL PERIODO TRANSITORIO.**

Como regla general, la Disposición Transitoria Primera.c) de la Ley 9/2001 dice que al suelo no urbanizable común se le aplica antes de la adaptación del planeamiento general a la nueva ley, el régimen establecido por ésta para el suelo urbanizable no sectorizado, lo que supone que la propiedad del suelo conlleva el derecho a "promover la sectorización de sus terrenos, y, para ello, el Plan de Sectorización". Dicho apartado c se transcribe a continuación:

En esta regla general habría, por tanto, una excepción en el caso de no cumplirse alguno de estos casos:

A.- Que en el planeamiento general no existan suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar con aprovechamiento tipo o medio.

Así lo establece esta Disposición Transitoria Primera.c), *"En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta Ley"*, esto es así porque la Ley 9/2001 sigue el criterio de extrapolar a los suelos urbanizables no sectorizados que se sectorizan el aprovechamiento unitario del área de reparto (artículo 84.4), y en el periodo transitorio *"el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio"*, de la misma Disposición Transitoria.

B.- Que los terrenos aún estando clasificados como no urbanizable común, deban estar clasificados como no urbanizable de protección.

El párrafo segundo de la Disposición Transitoria.c), citada, advierte que: *“No se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, tengan la clasificación de suelo no urbanizable común cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección”*.

#### **8.- PROYECTO DE LEY DE URBANISMO Y SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

*En el Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación, se recoge como principal modificación a destacar respecto al Plan de Sectorización, la desaparición del Suelo Urbanizable no Sectorizado, con lo que directamente, **desaparece el Plan de Sectorización** como planeamiento dentro de la Comunidad de Madrid. En la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley se menciona la desaparición de este tipo de suelo, sin embargo, no se hace mención alguna a la desaparición del Plan de Sectorización. Este apartado se transcribe a continuación:*

*“Otra novedad muy destacable de este título es la **nueva regulación que se confiere al suelo urbanizable** y que **rompe totalmente con las estipulaciones de la norma que se deroga**. Esta Ley defiende claramente el principio de contención en el desarrollo urbanístico y busca instaurar un modelo urbano sostenible. Para su consecución se implementan, al menos, dos medidas. De un lado, **se suprime la categoría de suelo urbanizable no sectorizado** y se limitan las facultades del planificador para poder otorgar a un suelo la clasificación de urbanizable.”*

## FUENTES

---

*Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM, nº 177, de 27 de julio de 2001).*

*Resolución de 10 de marzo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.*

*Ley 3/2007, 26 julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.*

*Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.*

*“Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid”, publicada por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.*