

**GRUPO 2. TEMA 18****INTERVENCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID EN LOS ACTOS DE USO DEL SUELO, CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN.****CALIFICACIONES URBANÍSTICAS. PROYECTOS DE ACTUACIÓN ESPECIAL.**

## Título IV LSM

- Capítulo II. Interv CM en actos de uso del suelo, construcción y edificación.
  - Sec. 1ª (art. 147-148) Calificaciones urbanísticas
  - Sec. 2ª (art. 149-150) Proyectos de actuación especial

## Suelo urbanizable no sectorizado

Derechos y deberes de la propiedad (art. 22)

Régimen (art. 23)

Actuaciones en SUNS sin cambio de categoría (art. 25)

Actuaciones en SUNS con calificación urbanística (art. 26)

Actuaciones en SUNS con proyecto de actuación especial (art. 27)

## Suelo no urbanizable de protección

Derechos y deberes (art. 28)

Régimen (art. 29)

## Plan General

determinaciones SNUP (art. 42.2 y 3)

determinaciones SUNS (art. 42.3 y 4.c)

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en el apartado IX de su Preámbulo la regulación de las administraciones públicas sobre las intervenciones sobre actos de uso del suelo, construcciones y edificaciones, y especialmente, la intervención propia de la Comunidad de Madrid a través de Calificaciones Urbanísticas y Proyectos de Actuación Especial: *“El Título IV regula la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario. El texto de la Ley regula la parcelación en las diversas clases de suelo y contempla las distintas modalidades de intervención de la Comunidad de Madrid, distinguiendo las calificaciones urbanísticas y los proyectos de actuación especial. Por otra parte, contempla la intervención de los ayuntamientos en actos de uso del suelo, construcción y edificación. Entre los supuestos de intervención municipal en los citados actos se hace una regulación pormenorizada de las licencias urbanísticas, recogándose con carácter general el silencio positivo y diversas modalidades de agilización de los procedimientos.”*

¿Qué instrumentos tiene la Comunidad de Madrid para intervenir sobre actos de uso del suelo, construcciones y edificaciones?

La LSM/01 establece dos mecanismos de intervención de la Administración de la Comunidad de Madrid sobre determinados clases de suelo. Se trata de las calificaciones urbanísticas y de los proyectos de actuación especial.

### Calificación urbanística.

Según se recoge en el artículo 147 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, *“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.”*

### Proyecto de actuación especial.

Este tipo de intervención autonómica queda definido en el artículo 27.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se indica que *“Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades<sup>1</sup> con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos”*

Estos procedimientos quedan regulados en los artículos 147 a 150 de la LSM/01, pero para poder comprender el significado de su marco de actuación, debemos realizar un breve encuadre relativo a las clases y categorías de suelo en las que intervienen y los regímenes que les son de aplicación.

El artículo 13 de la LSM/01 establece el marco general de división del suelo en clases y categorías. Dentro de ellas se recogen las clases de suelo urbanizable (categorías de sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable de protección. Estas divisiones de suelo de la Ley 9/2001 se corresponden con el modelo definido por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Por otra parte, en los derechos y deberes y el régimen de cada clase de suelo se aplicará a los propietarios.

## **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

En el artículo 16 de la LSM/01 se recoge el carácter del suelo no urbanizable de protección donde se hace una fundamental diferenciación:

- Definidos por legislación sectorial
- Definidos por planeamiento

### **¿Qué derechos y qué deberes tiene un propietario de suelo no urbanizable de protección?**

Quedan regulados en el artículo 28.

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. 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,*

---

<sup>1</sup> Se refiere a los usos y actividades desarrollados en el artículo 27 de la Ley 9/2001.

*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.*

Específicos:

*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.*

### **¿Cuál es el régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección?**

Se recoge en el artículo 29 de la LSM

- 1. En el suelo no urbanizable de protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente Ley, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.*
- 2. Además, 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 que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 161 de la presente Ley.*
- 3. Previa comprobación de la calificación urbanística, 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 las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:*
  - a) Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.*
  - b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.*
  - c) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera*

preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

d) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

e) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial y hostelero, de edificios de valor arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

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

## **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

En la vigente Ley 9/2001, el suelo urbanizable se divide en dos categorías. Según el artículo 15.2.b de la LSM/01 el suelo urbanizable no sectorizado es el integrante del resto de suelo urbanizable que no ha sido adscrito a ningún sector (la bolsa de suelo de la bolsa de Urbanizable).

El suelo urbanizable sectorizado tiene los derechos y deberes y se regula del mismo modo que el suelo urbano no consolidado. Sin embargo, el suelo urbanizable no sectorizado tiene los derechos y deberes y la regulación del suelo no urbanizable de protección con algunas variantes.

### **¿Qué derechos y qué deberes tiene un propietario de suelo urbanizable no sectorizado?**

Se recogen en el artículo 22:

1. El contenido de los derechos de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:

b) Solicitar y, en su caso, ejecutar en sus terrenos las obras, construcciones y edificaciones e implantar los usos y las actividades autorizables en esta categoría de suelo conforme a esta Ley.

2. El contenido de los deberes de la propiedad en el suelo urbanizable no sectorizado comprende, además de los generales y de los atribuidos en suelo no urbanizable de protección, los siguientes:

a) Los establecidos para el suelo no urbanizable de protección, mientras no se apruebe ninguna de las actuaciones previstas en las letras a) y b) del número anterior.

b) El de solicitar y obtener la aprobación o autorización que corresponda para la realización de las actuaciones a que se refieren las letras a) y b) del número anterior.

c) El pago del canon municipal que proceda por la realización de actos legitimados por proyecto de actuación especial.

### **¿Cuál es el régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección?**

Se recoge en el artículo 23.2:

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.

### ¿Qué se puede hacer en SUNS?

El artículo 25 lo encuadra perfectamente:

- 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.

Es decir: obras públicas, actos legitimados por calificaciones urbanísticas o PAE's e instalaciones deportivas (solo con licencia municipal).

### ¿Qué actuaciones caben en SUNS mediante calificación urbanística?

El artículo 26 de la LSM regula el régimen de las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren de calificación urbanística.

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:

a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.

La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

b) Las de carácter extractivo. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie mínima de la finca soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable.

c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

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 por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento

urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.

e) Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.

f) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

g) Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

h) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

2. 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.

3. Además en suelo urbanizable no sectorizado 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 que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

### **¿Qué actuaciones pueden realizarse en SUNS mediante PAE?**

El artículo 27 de la LSM establece el régimen de las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren de proyecto de actuación especial.

1. Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado 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:

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

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

3.º Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.

4.º 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:

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

2.º 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.

2. El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación del proyecto de actuación especial, en tanto instrumento de ejecución, se regula en los artículos 149 y 150 de la presente Ley.

## PROCEDIMIENTOS.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula el objeto, órgano competente y procedimiento para la intervención de la Comunidad Autónoma en estos usos del suelo a través de los artículo 147 a 150.

## CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

En el caso de la calificación urbanística, el órgano competente queda recogido en el apartado 1 del artículo 148:

- a) Al Consejero competente en materia de ordenación urbanística cuando se trate de las calificaciones previstas en el número 1 del artículo 29 de la presente Ley.<sup>2</sup>*
- b) A la Comisión de Urbanismo de Madrid en el resto.*

El resto del procedimiento se especifica el artículo 148.2.

El silencio administrativo es negativo.

Además de la calificación, es necesaria la correspondiente licencia urbanística municipal y demás autorizaciones sectoriales necesarias.

Las calificaciones urbanísticas caducan con los siguientes plazos:

- a) Un año desde el otorgamiento sin solicitar licencia.
- b) Un año desde la licencia sin iniciar obras.
- c) Tres años desde la licencia sin terminarla.
- d) Transcurso de los plazos establecidos en la calificación urbanística.

## PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL.

Para los supuestos de de proyectos de actuación especial, el órgano competente es la Comisión de Urbanismo de Madrid, según se indica en el artículo 150.1.b.1º de la LSM.

*Declarado el proyecto de interés general, la Comisión de Urbanismo de Madrid resolverá sobre la aprobación del proyecto, previa celebración, cuando el procedimiento tenga por objeto proyectos promovidos por personas privadas cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, de concurso para la consideración de posibles alternativas.*

El procedimiento queda definido en el artículo 150.1, debiendo tener presente el contenido del artículo 149.2 de la LSM.

Además de la autorización del proyecto de actuación especial, es necesaria la correspondiente licencia urbanística municipal y demás autorizaciones sectoriales necesarias.

---

<sup>2</sup> Competencia delegada en el Director General de Urbanismo mediante Orden 735/2008, de 17 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Los proyectos de actuación especial caducarán:

- a) Un año desde el otorgamiento sin solicitar licencia.
- b) Un año desde la licencia o autorización sin iniciar las obras.
- c) Tres años desde la licencia o autorización sin terminar las obras.
- d) Transcurso de los plazos establecidos en el proyecto de actuación especial.