



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL URBANISMO DE MADRID





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>14</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>15</b>
<b>El urbanismo de Madrid.</b>	<b>15</b>
<b>Capítulo 1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>15</b>
DEROGADA , SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	15
MODIFICADA POR:	15
- El art. 24 de la Ley 4/2012, de 04 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.	15
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	15
<b>1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.</b>	<b>16</b>
<b>2. La regulación de la planificación regional.</b>	<b>16</b>
<b>3. Las Zonas de Interés Regional.</b>	<b>17</b>
<b>4. Los Proyectos de Alcance Regional.</b>	<b>18</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>19</b>
<b>Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.</b>	<b>19</b>
Modificación del artículo 46.3 de la Ley 9/1995 por la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.	19
<b>Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.</b>	<b>19</b>
Resolución por la que se publica el acuerdo de la comisión bilateral de cooperación administración general del estado-comunidad de Madrid en relación con la ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas	21
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	22
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo	22
Determinaciones	23
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo	23
Efectos de la aprobación	25
Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.	27
Ejecución	27
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado	29
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias.	30
<b>Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</b>	<b>32</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>39</b>
<b>Reforma de la ley del suelo de Madrid por la ley ómnibus. La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid</b>	<b>39</b>
<b>1. Suelo.</b>	<b>39</b>



a. La eliminación de la figura del "suelo no urbanizable protegido" y su sustitución por la figura del "suelo no urbanizable de interés general", con el objetivo de facilitar la construcción de viviendas. _____	39
b. Oficina de suelo para la gestión y planificación del suelo en la Comunidad de Madrid _____	40
c. Catálogo de suelos urbanizables _____	40
d. Suelo urbano consolidado. Transferencias de aprovechamiento urbanístico _____	40
<b>2. Planeamiento _____</b>	<b>41</b>
a. Sistema de seguimiento y evaluación del plan general de ordenamiento territorial _____	41
b. Simplificación de los procedimientos administrativos _____	41
c. PGOU _____	41
d. Dotaciones _____	41
e. Régimen de las redes públicas _____	42
f. Planes Especiales y Estudios de detalle _____	43
<b>3. Licencias _____</b>	<b>43</b>
Se refuerza la colaboración público-privada. _____	43
<b>4. Patrimonios públicos de suelo _____</b>	<b>43</b>
<b>PARTE SEGUNDA _____</b>	<b>44</b>
<b>Régimen urbanístico del suelo _____</b>	<b>44</b>
<b>Capítulo 3. Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid. _____</b>	<b>44</b>
<b>Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo. _____</b>	<b>48</b>
<b>1. La clasificación del suelo. _____</b>	<b>48</b>
a. Suelo urbano _____	48
i) Suelo urbano común _____	48
ii) Áreas de planeamiento incorporado _____	48
iii) Áreas de planeamiento específico _____	48
iv) Áreas de planeamiento remitido _____	48
b. Suelo urbanizable _____	48
i) Suelo urbanizable programado incorporado _____	49
ii) Suelo urbanizable programado _____	49
iii) Suelo urbanizable no programado _____	49
c. Suelo no urbanizable _____	49
i) Suelo no urbanizable común _____	49
ii) Suelo no urbanizable de interés general _____	49
<b>2. Terrenos dotacionales _____</b>	<b>50</b>
a. Sistemas generales _____	50
b. Dotaciones locales _____	51
<b>3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo. _____</b>	<b>51</b>
a. En el suelo urbano _____	51
b. En el suelo urbanizable _____	51
c. En el suelo de sistemas generales. _____	52
<b>4. Régimen del suelo urbano _____</b>	<b>52</b>
<b>5. Régimen del suelo urbanizable. _____</b>	<b>52</b>
Suelo urbanizable programado incorporado _____	53
Suelo urbanizable programado _____	53
Suelo urbanizable no programado _____	53
<b>6. Régimen del suelo no urbanizable. _____</b>	<b>53</b>
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>55</b>
<b>Planeamiento urbanístico _____</b>	<b>55</b>
<b>Capítulo 5. Planeamiento urbanístico _____</b>	<b>55</b>



1. Plan General de ordenación urbana (PGOU).	55
2. Planes de Sectorización.	57
3. Planes parciales.	59
4. Planes especiales	60
5. Estudios de detalle.	61
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.	62
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>63</b>
El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid.	63
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>88</b>
Instrucción 2/2017 criterios aplicación de art. 36.6 ley 9/2001 del suelo de la CAM. Determinaciones sobre las redes públicas imponiendo unos estándares para dimensionar la reserva de suelo que debe efectuar el planeamiento.	88
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>92</b>
Documentación técnica del urbanismo de Madrid	92
Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo Urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en La comunidad de Madrid.	92
• Documentación plan general.	92
• Documentación plan de sectorización.	92
• Documentación plan parcial.	92
• Documentación planes especiales. Redes públicas de infraestructuras.	92
• Documentación plan especial.	92
• Redes públicas de equipamientos o servicios.	92
• Documentación plan especial.	92
• Protección casco histórico.	92
• Documentación estudio de detalle.	92
• Documentación exigida para iniciar la tramitación de calificación urbanística.	92
• Documentación exigida para la tramitación de un proyecto de actuación especial.	92
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>144</b>
Caso real: Ejemplo de plan parcial sobre suelo urbanizable programado en Madrid.	144
<b>PARTE CUARTA.</b>	<b>183</b>
Licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas.	183
<b>Capítulo 6. Licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas.</b>	<b>183</b>
Títulos habilitantes de naturaleza urbanística	183
Actos sometidos a licencia urbanística	184
Régimen y alcance de las licencias urbanísticas	185
Procedimiento de las licencias urbanísticas	185
Actos sometidos a declaración responsable urbanística	187
Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas	188
Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas	189
Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas	190
Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas	191
Actos no sujetos a título habilitante urbanístico	192
Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico	193
Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios	193
Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas	194
Régimen de la colaboración público-privada	195



Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico_____	195
Concepto de entidades privadas colaboradoras urbanísticas_____	196
Funciones de las entidades privadas colaboradoras _____	196
Intervención y alcance de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas _____	197
Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas _____	198
Requisitos de acreditación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas_____	198
Autorización administrativa _____	199
Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid ____	200
Obligaciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas _____	201
Suspensión de la autorización de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas _____	202
Extinción de la autorización de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas_____	203
Fijación de precios y publicidad_____	204
Infracciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas_____	205
<b>Declaración responsable para obras y actividades comerciales de las Administraciones Públicas o en bienes públicos (OMTLU) _____</b>	<b>207</b>
<b>1. Concepto de declaración responsable urbanística. _____</b>	<b>207</b>
<b>2. Tramitación de declaración responsable ante el ayuntamiento de Madrid. _____</b>	<b>207</b>
<b>3. Efectos de la Declaración responsable urbanística. _____</b>	<b>208</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>210</b>
<b>Formulario de Declaración responsable urbanística ante el Ayuntamiento de Madrid._____</b>	<b>210</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>216</b>
<b>Preguntas frecuentes sobre Declaración Responsable urbanística. Presentación telemática. _____</b>	<b>216</b>
1.- ¿Qué se necesita para utilizar el registro electrónico del Ayuntamiento de Madrid? ____	216
2.- ¿Qué documentación en formato electrónico y qué datos debo tener _____	216
3.- ¿Qué características deben tener los archivos que se deben incluir en la declaración responsable telemática? _____	217
4.- ¿Qué pasos hay que dar para la presentación telemática de la declaración responsable?_____	217
5.- ¿Dónde puedo obtener el código identificativo del local inscrito en el Censo de Locales y Actividades del Ayuntamiento de Madrid?_____	218
6.- ¿Qué debo hacer si el establecimiento no está dado de alta en el Censo de Locales y Actividades del Ayuntamiento de Madrid?_____	218
7.- En el caso de que se trate de una modificación de actividad ya existente, ¿dónde se obtiene la licencia o el título jurídico habilitante precedente y su número de expediente? _____	218
8.- ¿Cuándo puedo iniciar la obra o la actividad solicitada mediante una declaración responsable? _____	218
9.- ¿Es posible ocupar la vía pública con una declaración responsable para actividades económicas? _____	219
10.- Si se trata de una declaración responsable sobre una infracción urbanística prescrita, ¿qué debo aportar? _____	219
11.- ¿Quién puede presentar y firmar la declaración responsable telemática?_____	219
12.- ¿Existe alguna bonificación tributaria en la presentación de una declaración responsable de actividades económicas? _____	220
13.- ¿Qué tasa por prestación de servicios urbanísticos hay que abonar para la presentación de una declaración responsable telemática de actividades económicas? _____	220
14.- ¿Cómo se abona la tasa por prestación de servicios urbanísticos en una declaración responsable telemática? _____	220
15.- ¿Qué referencia catastral debe introducirse en el pago de la tasa por prestación de servicios urbanísticos? _____	220
16.- Una vez tramitado el registro electrónico¿cómo tendré confirmación de que se ha realizado correctamente? _____	221
17.- ¿Para qué sirve el Código Seguro de Verificación (CSV)? _____	221
18.- ¿Dónde puedo consultar el estado del expediente y su número de alta? _____	221



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>222</b>
La intervención de las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) en las solicitudes de licencias o declaraciones responsables en tramitación dentro del APE.16.11 ciudad aeroportuaria y parque de Valdebebas (Madrid).	222
<b>PARTE QUINTA.</b>	<b>227</b>
Ejecución del planeamiento.	227
<b>Capítulo 7. Sistema de cooperación.</b>	<b>227</b>
1. Modalidades de gestión.	227
2. Sociedades urbanísticas.	228
3. Consorcios urbanísticos.	228
<b>Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid.</b>	<b>230</b>
1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación.	230
2. Sistema de compensación.	231
3. Ejecución directa por los propietarios.	232
4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.	232
5. Desarrollo del sistema de compensación.	233
<b>Capítulo 9. Sistema de expropiación.</b>	<b>235</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>237</b>
Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid.	237
<b>PARTE SEXTA</b>	<b>264</b>
Convenios urbanísticos	264
<b>Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid.</b>	<b>264</b>
1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid.	264
2. Objeto.	264
3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.	265
4. Celebración y perfeccionamiento.	265
5. Publicidad.	266
<b>PARTE SÉPTIMA</b>	<b>267</b>
Deber de conservación y ruina.	267
<b>Capítulo 11. La ruina urbanística.</b>	<b>267</b>
1. Situación legal de ruina económica y urbanística.	267
2. Situación de ruina física inminente.	268
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>269</b>
Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.	269
Sujetos obligados.	270
Contenido del IEE	270
Modelo y formato del IEE	271



Vigencia	271
Facultades municipales	271
Registro del IEE	271
Calendario para la implantación del IEE.	272
<b>PARTE OCTAVA</b>	<b>283</b>
Formularios.	283
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>283</b>
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	283
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	287
a. Providencia de alcaldía	287
b. Informe de secretaría	287
c. Providencia de alcaldía	292
d. Publicaciones.	293
e. Notificaciones y certificaciones.	294
f. Providencias.	295
g. Resolución.	296
h. Publicaciones.	297
i. Informes Técnicos.	300
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.</b>	<b>310</b>
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	310
a. Modelo 1.	310
b. Modelo 2.	311
c. Modelo 3.	312
d. Modelo 4.	313
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	314
3. Notificación a los interesados.	315
4. Anuncio.	316
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	317
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	318
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	318
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	319
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	319
a. Modelo 1.	319
b. Modelo 2.	320
c. Modelo 3.	321
d. Modelo 4.	322
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	322
a. Modelo 1.	323
b. Modelo 2.	324
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	324
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	325
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	325
a. Modelo 1.	334
b. Modelo 2.	334
13. Proyecto de Reparcelación	335
Modelo 1	335
Modelo 2.	353



<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo</b>	<b>359</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.</b>	<b>369</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas</b>	<b>369</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública</b>	<b>378</b>
a. Modelo 1	378
b. Modelo 2	378
<b>18. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>379</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal</b>	<b>380</b>
a. Modelo 1.	380
b. Modelo 2.	381
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración</b>	<b>381</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.</b>	<b>382</b>
a. Modelo 1.	382
b. Modelo 2.	383
<b>22. Anuncio de aprobación inicial.</b>	<b>384</b>
<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados</b>	<b>385</b>
<b>24. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>387</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones.</b>	<b>387</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.</b>	<b>388</b>
a. Modelo 1.	388
b. Modelo 2.	389
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.</b>	<b>392</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>392</b>
a. Modelo 1.	392
b. Modelo 2.	394
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria</b>	<b>394</b>
<b>30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>395</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b>	<b>395</b>
a. Modelo 1	395
b. Modelo 2	396
c. Modelo 3	397
d. Modelo 4	399
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva.</b>	<b>400</b>
a. Anuncio de publicación	400
b. Notificación a los interesados	401
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b>	<b>402</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva</b>	<b>403</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación</b>	<b>404</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de</b>	





urbanización	405
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación</b>	<b>406</b>
a. Formalización mediante escritura pública	406
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	406
c. Protocolización mediante acta notarial	409
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	410
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita</b>	<b>411</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación</b>	<b>414</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación</b>	<b>416</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad</b>	<b>417</b>
<b>42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.</b>	<b>417</b>
<b>43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua</b>	<b>419</b>
<b>44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)</b>	<b>421</b>
<b>45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.</b>	<b>424</b>
<b>B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.</b>	<b>428</b>
<b>1. Expediente administrativo del proyecto de compensación</b>	<b>428</b>
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	428
b. Escrito del propietario único	430
c. Actuación municipal	430
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	432
e. Información pública y notificación a los propietarios.	433
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	433
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	434
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	436
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	436
j. Informe técnico	437
k. Informe jurídico	437
l. Aprobación inicial.	438
m. Información pública y audiencia de los propietarios	439
n. Aprobación definitiva	440
ñ. Supuestos especiales.	441
<b>2. Proyecto de Compensación.</b>	<b>442</b>
a. Formulario de Proyecto de compensación	442
<b>I.- BASES LEGALES</b>	<b>442</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA</b>	<b>443</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES</b>	<b>444</b>
<b>IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	<b>447</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE</b>	<b>447</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES</b>	<b>448</b>



<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b>	<b>448</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>448</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b>	<b>448</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA</b>	<b>451</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b>	<b>451</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b>	<b>451</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>452</b>
<b>XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN</b>	<b>452</b>
b. Modelo 2.	453
<b>Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos</b>	<b>461</b>
<b>Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo</b>	<b>462</b>
<b>Parcelas resultantes</b>	<b>462</b>
<b>Gastos de urbanización. Estimación del coste.</b>	<b>466</b>
<b>Cuenta de liquidación provisional</b>	<b>466</b>
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	466
<b>I.- BASES LEGALES</b>	<b>467</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA</b>	<b>467</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES</b>	<b>467</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	<b>469</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE</b>	<b>469</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES</b>	<b>470</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b>	<b>470</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>471</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b>	<b>471</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO</b>	<b>472</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b>	<b>472</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b>	<b>473</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>473</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	474
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS.</b>	<b>474</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.</b>	<b>475</b>
<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.</b>	<b>476</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación</b>	<b>476</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación.</b>	<b>477</b>
a. Modelo 1.	477
b. Modelo 2.	509
<b>Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines</b>	<b>509</b>
<b>Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes</b>	<b>511</b>



<b>Título III. De los Órganos de Gobierno</b>	<b>516</b>
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).</b>	<b>525</b>
a. Modelo 1.	525
b. Modelo 2.	533
c. Modelo 3 (con urbanizador).	538
<b>7. La inscripción registral de la junta.</b>	<b>541</b>
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	541
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	542
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	542
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación</b>	<b>543</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento</b>	<b>543</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización</b>	<b>545</b>
<b>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.</b>	<b>547</b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación.</b>	<b>547</b>
<b>B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.</b>	<b>550</b>
<b>C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.</b>	<b>550</b>
<b>D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.</b>	<b>551</b>
<b>E) Informe de los servicios técnicos municipales.</b>	<b>551</b>
<b>F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-</b>	<b>551</b>
<b>H) Formalización del Proyecto de Compensación.</b>	<b>552</b>
<b>I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.</b>	<b>552</b>
EXPONE	553
<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.</b>	<b>553</b>
<b>1. Estatutos de la Entidad de Conservación</b>	<b>553</b>
<b>2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad</b>	<b>567</b>
<b>3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.</b>	<b>568</b>
<b>5. Información pública: Anuncio.</b>	<b>571</b>
<b>6. Certificación del secretario</b>	<b>573</b>
<b>7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)</b>	<b>574</b>
<b>8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)</b>	<b>575</b>
<b>9. Notificaciones a interesados.</b>	<b>577</b>
<b>10. Anuncio público.</b>	<b>577</b>
<b>11. La asamblea constituyente</b>	<b>578</b>
<b>12. Adhesión a la entidad</b>	<b>578</b>
<b>13. Acta de constitución</b>	<b>579</b>
<b>14. Escritura de constitución.</b>	<b>579</b>
<b>14. Ratificación de la constitución de la entidad</b>	<b>582</b>



15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	582
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	583
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	585
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____</b>	<b>585</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	585
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	587
3. Dictamen jurídico. _____	596
4. Aprobación inicial. _____	596
5. Anuncios. _____	597
6. Aprobación definitiva. _____	598
7. Requisitos administrativos. _____	599
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____</b>	<b>600</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	600
2. Descripción del bien expropiado _____	600
3. Descripción de un edificio expropiado _____	601
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	601
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	602
6. Hoja de aprecio de la administración _____	602
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	604
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	605
9. Propuesta de adquisición _____	606
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	606
11. Modelo de convenio _____	607
<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____</b>	<b>609</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____</b>	<b>614</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	614
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	615
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	620
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	622
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	624
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	626
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	628
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	630
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	634



10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	636
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	639
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	644
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	646
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	648
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	650
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	652
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	654
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	658
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	660
<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____</b>	<b>662</b>
1. Providencia de alcaldía _____	662
2. Informe de secretaría _____	663
3. Textos preliminares y diligencias. _____	664
4. Publicidad. _____	667
5. Alegaciones. _____	668
6. Informes técnicos. _____	669
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	672
8. Diligencias finales. _____	674
9. Informes y dictámenes. _____	675
10. Acuerdo plenario. _____	678

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



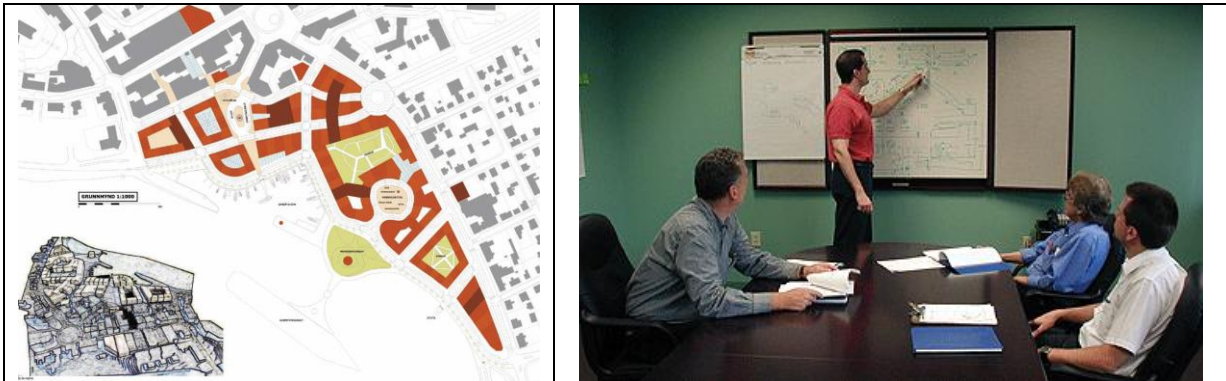
- **Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid.**
- **Planeamiento urbanístico madrileño.**
- **Licencias urbanísticas. Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECU).**
- **Juntas de compensación en Madrid.**
- **Sistema de expropiación.**
- **Convenios urbanísticos en Madrid.**



## PARTE PRIMERA.

### *El urbanismo de Madrid.*

## Capítulo 1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.



**DEROGADA , SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

### **MODIFICADA POR:**

- El art. 24 de la Ley 4/2012, de 04 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.



## ***1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.***

La Ley 9/1995 definió el marco específico y necesario de la política territorial y urbanística que las circunstancias y las peculiaridades de la región madrileña demandaban. La Ley 9/1995 no es sólo una Ley territorial sino también urbanística, en cuanto que regula el régimen urbanístico del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable no programado y arbitra mecanismos de agilización del procedimiento de aprobación del planeamiento, ordenando el contenido y alcance de la competencia de la Comunidad de Madrid en la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico municipal, con la doble finalidad de acotar la intervención autonómica y de incrementar la seguridad jurídica en punto a los papeles respectivos de la instancia municipal y la autonómica en el proceso del planeamiento urbanístico. Una Ley que destacó, entre otras aportaciones, por su novedosa regulación de los convenios urbanísticos.

Asimismo, la Ley 9/1995 incide en la gestión de la ejecución del planeamiento urbanístico a través de los sistemas de ejecución, en la expropiación forzosa por razón de urbanismo -creando además el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid-, en la intervención pública en el mercado inmobiliario y en la vivienda, para terminar con una serie de medidas para el incremento de la eficacia de la actividad urbanística.

El gobierno del territorio por la Comunidad Autónoma se articula sobre dos piezas, estrechamente relacionadas entre sí; la planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad, piezas, a cuya regulación se dedican los Títulos III y IV del texto legal. La imbricación entre ellas aparece garantizada, con absoluto respeto a la autonomía municipal, por la vinculación de la segunda por la primera, sin perjuicio de que la ordenación del territorio -importa mucho resaltarlo- pueda ejecutarse, además de mediante actuaciones autonómicas propias y directas, a través de la actividad urbanística ordinaria, es decir, por intermedio de la acción de gobierno territorial de los Municipios.

## ***2. La regulación de la planificación regional.***

La regulación de la planificación regional como instrumento primario de la acción de gobierno regional del territorio se hace en términos flexibles, pero precisos, de suerte que el marco legal acota perfectamente, en los aspectos esenciales, la política gubernamental y la actividad administrativa. En todo caso, innova sólo en lo necesario, dejando en todo lo demás subsistente la ordenación legal ya existente en la materia. Sus líneas fundamentales pueden sintetizarse así:

- a) La vinculación legal material de la ordenación del territorio -concebida como función pública- y, por tanto, de la elaboración, aprobación y ejecución de sus instrumentos, por la vía de la fijación clara de sus





objetivos, cuya idea central se cifra en la cohesión e integración social de la Comunidad de Madrid mediante una organización racional y equilibrada de la utilización de su territorio y, en general, de sus recursos naturales.

b) La tipificación de los aludidos instrumentos, haciendo posible una planificación tanto de conjunto del territorio regional como circunscrita por razón del objeto y del ámbito territorial.

c) El reforzamiento de la figura del Plan Regional de Estrategia Territorial, que sólo puede incidir en el planeamiento urbanístico municipal en forma de exigencia de adaptación, pero en ningún caso en la de su directa modificación. Se configura «ex novo» el procedimiento para su elaboración y aprobación, a fin, entre otros objetivos, de articular una intervención suficiente tanto de la Asamblea de la Comunidad, como de la instancia de gobierno municipal, ambas consideradas decisivas para asegurar la bondad, la aceptabilidad social y el buen fin de la planificación. Especial mención merece también la flexible determinación, desde el punto de vista de su alcance, del contenido en determinaciones del plan, pues se permite que éste module el grado de vinculación por tales determinaciones de las medidas de planificación de las Administraciones Públicas y la necesidad de adaptación de ellas.

### **3. Las Zonas de Interés Regional.**

Las Zonas de Interés Regional son áreas idóneas para servir de soporte a operaciones urbanísticas en que concurra tal interés, que se delimitan para la ordenación estratégica del territorio o el despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales, siempre en alguna de las materias de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios. Cuando tengan por objeto la habilitación de operaciones programadas para que el comienzo de su ejecución tenga lugar dentro de los cuatro años siguientes a su delimitación, revisten la forma de Zonas de Actuación Inmediata. En otro caso, y bajo la denominación de Zonas de Actuación Diferida, únicamente pueden legitimar la constitución de reservas estratégicas de suelo para el desarrollo de operaciones urbanísticas regionales no programadas. Por ello mismo se permite, con determinados requisitos, la transformación de éstas en aquéllas, cuando las circunstancias, sobrevenidas, así lo hagan aconsejable. Huelga decir, que en la tramitación de unas y otras tienen participación la Administración del Estado y los Municipios, pudiendo éstas hacer entrar en juego, si así lo consideran necesario, el mecanismo de concertación al que ya se ha hecho alusión.

De las Zonas de Actuación Inmediata merecen destacarse los siguientes aspectos: La posibilidad de asociación a su gestión de otras Administraciones - especialmente los Municipios-, mediante convenios de colaboración, figura ésta, hoy incorporada en el ordenamiento del Estado al régimen básico de todas las