LOS AYUNTAMIENTOS SE QUEJAN DE LA FUTURA LEY DEL SUELO DE MADRID



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

La Junta de Gobierno de la Federación de Municipios de Madrid ha aprobado una resolución presentada por la Comisión de Urbanismo que recoge que el proyecto de ley del suelo propuesto por el Gobierno regional no da “respuesta a los retos actuales y futuros que los municipios madrileños deben de abordar”. Transcribimos esta nota que pasa por alto las ventajas que el proyecto de ley concede a los ayuntamientos en muchas cuestiones, siendo la más llamativa la recepción de las antiguas urbanizaciones que están pendientes de recepcionar porque en su momento el ayuntamiento se desentendió de las obras de urbanización a realizar por el promotor. Una cuestión que lamentablemente el proyecto de ley no soluciona con lo que mantiene de hecho el abuso al que se ven sometidas cientos de urbanizaciones consolidadas que pagan el IBI pero que no reciben ningún servicio municipal. Según ha detallado la FMM en un comunicado, el documento recoge que la redacción del nuevo texto “hubiese sido una magnífica oportunidad” para la región, pero no ha sido así por “la ausencia de una diagnostico real de las necesidades y planteamientos de futuro”. Consideran que la normativa reproduce en gran medida el espíritu y concepción de un urbanismo que aboco “a una de las mayores crisis económica y social tras el estallido de la burbuja inmobiliaria”.

Asimismo, creen que se precisa Planificación Territorial que responda a una ordenación integrada y a una visión estratégica a medio y largo plazo. Desde la federación apuestan por un urbanismo que cumpla una función pública, aunando los distintos espacios que garanticen la plena integración de las personas en su medio natural.

El delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, José Manuel Calvo, que preside esta comisión de la Federación, ha señalado, en declaraciones a Europa Press, que es "una oportunidad perdida para haber dado respuesta a los retos actuales y futuros que los municipios de la región". A su juicio, se podría haber abordado la ordenación territorial, la participación ciudadana, el cambio climático, el "exceso" de suelo calificado, la calidad de vida en las ciudades, el impacto de la movilidad en la vida de las personas o la huella ecológica. "Sin embargo, la propuesta de ley no aborda ninguno de estos temas", ha lamentado.

Asimismo, ha indicado que no ofrece herramientas para resolver los retos que enfrentan la mayor parte de los municipios de la Comunidad de Madrid. "Muchos de estos municipios responden a un modelo territorial diseñado en los tiempos de la burbuja y sin encaje en un contexto como el actual", ha dicho.

Y es que, por ejemplo, hay municipios que necesitan mecanismos de desclasificación de suelo por tener planes aprobados "que resultan inviables tanto por razones económicas como de carácter

ambientales o contrarios al interés general pero no disponen de instrumentos que les permitan hacerlo".

Por otro lado, ha apuntado que la administración pública y los agentes sociales ven reducida su capacidad en la toma de decisiones mientras "la iniciativa privada gana peso". "Las propuestas incluidas en el nuevo texto son contrarias a las tendencias nacionales e internacionales, cada vez más conscientes de la importancia de democratizar la toma de decisiones en lo que a la conformación de la ciudad y del territorio se refiere", entiende.

También entienden que con la Ley del Suelo propuesta por el Gobierno de Cristina Cifuentes se reducen los estándares de cesiones de suelo dotacional "sin que esta decisión esté sustentada por un diagnóstico racional que demuestre que las necesidades de los ciudadanos han disminuido en los últimos años o que son más reducidas en los municipios más pequeños".

Además, entienden que este proyecto de ley "va en contra del principio constitucional que establece la función social de la propiedad" partiendo de la base de que una de los "grandes" retos de la regulación urbanística "es establecer mecanismos de intervención en el mercando inmobiliario".

Todo ello, "con el fin de evitar los incrementos desmedidos de los precios del suelo (y con ello de la vivienda) y garantizar la creación y obtención de suelo para la construcción de un parque de vivienda pública suficiente que asegure el acceso a este derecho fundamental".

Está ley, por el contrario, lamenta Calvo, "revisa a la baja cuestiones como el porcentaje de reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección, derechos de tanteo y retracto, patrimonios públicos de suelo o recuperación de plusvalías". "Además, abre la puerta a que los ayuntamientos utilicen el patrimonio municipal de suelo para equilibrar sus cuentas", ha criticado.

"En definitiva, se trata de una ley con un marcado carácter antisocial que no resuelve ninguno de los problemas de los municipios y genera otros nuevos", ha manifestado, para insistir en que, por todo esto, desde la comisión de Urbanismo de la FMM exigen la revisión "integral" del texto y que se busque el acuerdo con los municipios de la región, Madrid entre ellos, que han aprobado en sus plenos municipales proposiciones que manifiestan su oposición a este proyecto de ley.

RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN SECTORIAL DE URBANISMO, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

- APROBADA LA RESOLUCIÓN PRESENTADA POR LA COMISIÓN DE URBANISMO SOBRE LA LEY DEL SUELO CON EL VOTO EN CONTRA DEL PARTIDO POPULAR.

Reconociendo que la redacción de un nuevo texto de Ley del Suelo por parte del Gobierno de la Comunidad de Madrid es un hecho positivo, es preciso señalar que el proyecto de ley reproduce en gran medida el espíritu y la concepción del urbanismo desarrollado desde la primera ley de suelo de 1956 hasta el estallido de la última burbuja inmobiliaria.

La crisis ha puesto de manifiesto las carencias del marco que regula la construcción de nuestras ciudades y de nuestro territorio. Actualmente no existen las herramientas adecuadas y eficaces que permitan a los municipios madrileños rectificar o revisar los modelos urbanos planteados en contextos socioeconómicos completamente diferentes al actual. Y el proyecto de ley presentado no logra mejorar esta situación.

La ausencia de un diagnóstico territorial y urbanístico previo a la redacción de la ley ha hecho que muchos de los problemas comunes a los municipios madrileños queden sin solución en el nuevo texto: la judicialización del urbanismo, la falta de adaptación del planeamiento general, el sobredimensionado del suelo urbanizable y su posible desclasificación, el problema de las viviendas vacías, la transformación artificial del territorio, los procesos de especulación inmobiliaria, la garantía de la calidad de vida en las ciudades, el impacto de la movilidad en la vida de las personas, o el metabolismo urbano y la huella ecológica, por mencionar algunos de los asuntos más relevantes.

Una nueva ley de suelo debería de haberse entendido como la oportunidad para dar respuesta a los retos actuales y futuros que los municipios deben abordar. Hubiera sido preciso una renovación en profundidad de la regulación urbanística que incluyera aspectos como la ordenación territorial, la participación, el cambio climático, el refuerzo del papel de la administración local, etc.

Por ello, se recogen a continuación los principales aspectos que, a juicio de la Comisión de Urbanismo de la Federación Madrileña de Municipios (FMM), deben ser revisados y mejorados con el objetivo de conseguir el marco normativo que la Comunidad de Madrid y sus distintos territorios necesitan:

1. Sobre la necesidad de un modelo territorial para la Comunidad de Madrid

A la falta de diagnóstico que siente las bases de las necesidades del territorio en la Comunidad de Madrid, se suma la nueva ausencia de la planificación territorial que se queda fuera del texto. Se renuncia así, de nuevo, a la ordenación integrada del territorio, del suelo y del urbanismo, y a una visión estratégica, a medio y largo plazo, de sus pueblos y ciudades. El proyecto de ley circunscribe su objeto a la "actividad urbanística" entendida exclusivamente con fines fundamentalmente urbanizadores y edificatorios, ignorando la necesidad de extenderse a un concepto más amplio e inclusivo en el que la recuperación del medio natural, la preservación del medio urbano y la limitación al desarrollismo reciente han de ser contenidos propios principales de dicha actividad desde una visión conjunta del territorio. Tampoco se abordan las diferencias y capacidades de los distintos municipios de la comunidad, con muy diversos entornos territoriales, poblaciones y situaciones socio-económicas. Por todo ello, se considera fundamental que el nuevo texto incluya:

La ordenación integral del territorio, del suelo y del urbanismo

Herramientas para la aprobación de un instrumento de Estrategia Territorial autonómico que quedará sujeta a criterios de sostenibilidad ambiental y económica

La creación de un sistema autonómico de espacios abiertos como eje estructurante del modelo territorial de la Comunidad Autónoma con el fin de garantizar la conexión en red de los espacios naturales protegidos y la preservación de del paisaje de acuerdo con el Convenio Europeo de 2007.

La revisión del sistema de planeamiento existente y del concepto de Plan General simplificado, en el que solo se concreta la reducción de cesiones, sin que su tramitación se demuestre más ágil que la de cualquier otro plan general

2. Revisar el papel de los distintos agentes en la construcción de la ciudad y el territorio.

A excepción de la iniciativa privada, que sale reforzada con la redacción del proyecto de ley, el resto de agentes que intervienen en la construcción de la ciudad y del territorio, especialmente la administración pública y la ciudadanía, pierden peso dentro de los procesos definidos. Las propuestas incluidas en el nuevo texto son contrarias a las tendencias nacionales e internacionales y a las

demandas de los ciudadanos y sus dirigentes, que son cada día más conscientes de la importancia de intervenir en la toma de decisiones en lo que a la conformación de la ciudad y del territorio se refiere.

Es especialmente preocupante el abandono de la consideración del urbanismo como función pública. El nuevo texto convierte en secundario y residual el papel de la iniciativa pública municipal, reforzando esta posición al reconducir las actuaciones de regeneración, renovación y nueva urbanización a su desarrollo mediante los sistemas de actuación convencionales, dando prioridad al sistema de actuación por compensación. En este sentido, el título preliminar define la actividad urbanística, no como una potestad de la administración, sino como como una actividad que se ejerce en el marco del derecho de propiedad del suelo, de la libertad de empresa y, en su caso, de la iniciativa pública… (Artículo 4). La función social como límite del derecho a la propiedad se recoge en la legislación de suelo desde 1956 y es un mandato constitucional que la administración local debe garantizar. En este sentido, la revisión del texto debe abordar los siguientes puntos:

Reforzar la participación ciudadana en general, y en especial dentro de las actuaciones sobre el medio urbano que se desarrollarán sobre la ciudad ya habitada.

Reforzar la actuación pública en la definición y gestión del urbanismo.

Reforzar la función social del derecho de propiedad, reforzando las obligaciones de los propietarios de suelo y de edificios.

Eliminación de las Entidades urbanísticas de Colaboración.

3. Nuevas herramientas para dar solución a la ciudad y al territorio post-burbuja.

Como se ha señalado en la introducción, uno de los mayores problemas a los que se enfrenta el conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid es el modelo reflejado en el planeamiento vigente, diseñado durante la burbuja, y sin encaje en un contexto como el actual. Resultando positivas la eliminación del suelo urbanizable no sectorizado y las restricciones a la clasificación como urbanizable, el proyecto mantiene las dificultades para la reversión de suelos planificados sin expectativas ni necesidades reales para su desarrollo.

Por otra parte, el proyecto de ley no alcanza a reformular la visión negativa sobre el suelo no urbanizable que se agravó significativamente con la aprobación de la ley de suelo estatal de 1998 y que el anterior texto autonómico asumía. En muchos de los municipios de la Comunidad de Madrid, la mayoría del suelo a gestionar es no urbanizable, por lo que es imprescindible que los instrumentos que el nuevo texto incluya ayuden a su conservación y mantenimiento. La propuesta para la ordenación de los usos, y los procedimientos para la regulación masiva de las urbanizaciones ilegales incrementarán de forma significativa la presión sobre estos suelos. Por tanto, se propone:

Introducir mecanismos de desclasificación de suelo urbanizable previsto por el planeamiento general por razones de insostenibilidad, inviabilidad económica de su desarrollo, o por razones ambientales o de interés general debidamente justificados.

Establecer plazos de vigencia máxima para los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión, revertiendo la concepción la “vigencia indefinida” instaurada por la legislación actual y sin penalizar a la administración con la expropiación si estos no se desarrollan.

Reforzar la consideración positiva del suelo no urbanizable, reduciendo los usos que se puedan desarrollar y, en cualquier caso, impidiendo usos que por sus características deben considerarse de naturaleza urbana, evitando la presión que actualmente sufren.

Revisión de la casuística y del procedimiento para la regularización de las urbanizaciones ilegales, con objeto de no convertir la ley en una amnistía urbanística. Definición específica de las obligaciones que los propietarios deberán asumir.

4. Apuesta por la calidad de vida dentro del tejido urbano existente.

Uno de los indicadores sobre la calidad de vida en las ciudades está vinculado a los servicios públicos que la administración presta a sus ciudadanos. La obtención de suelo para el desarrollo de zonas verdes y equipamientos ha sido desde 1956 una referencia del urbanismo español, de modo que todos los desarrollos urbanísticos partían de un mínimo equilibrio en la relación edificabilidad/dotaciones públicas. Sin embargo, el nuevo texto plantea la reducción del estándar de cesiones de suelo dotacional sin que ésta quede avalada por ningún diagnóstico racional que demuestre que las necesidades de los ciudadanos han cambiado o son distintas en función del tamaño del municipio.

Uno de los retos a abordar en el futuro de nuestras ciudades será la ordenación y gestión del suelo urbano. El traslado de las herramientas tradicionales con las que se construía nueva ciudad a las áreas ya habitadas puede generar riesgos como el incremento de los desequilibrios urbanos existentes, el aumento de la presión sobre el mercado inmobiliario que ya no está formado por suelo sino por tejido existente y habitado, o la presión sobre el patrimonio histórico que constituye parte de la cultura de nuestras ciudades. En este sentido, es fundamental y positivo que el nuevo texto incluya un título específico sobre las actuaciones sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas. Sin embargo, dichas actuaciones requieren un mayor reconocimiento de su alcance integral, reconociendo la complejidad de los factores implicados. Es preciso liberar a las actuaciones en el medio urbano de la condición necesaria de actuación integrada para la gestión, y dotarlas de herramientas específicas para su desarrollo, incluida la participación ciudadana. Es especialmente problemático, al igual que en las actuaciones de dotación, el tratamiento de las dotaciones, ya que el texto puede encerrar mecanismos que generen desequilibrios en los estándares dotacionales planificados o existentes en la ciudad.

Por todo ello, se solicita que el proyecto de ley se revise en los siguientes puntos

Reforzar y clarificar la regulación del sistema dotacional. La nueva ley debería contemplar un régimen de reservas de suelos dotacionales para las actuaciones urbanísticas de forma que se establezcan cesiones de nuevos equipamientos, infraestructuras, servicios y espacios públicos que sean adecuados para garantizar las necesidades de sus futuros habitantes. Estas reservas no deberían ser inferiores a las previstas en la Ley 9/2001 según en su redacción original en lo que se refiere a elementos fundamentales como las zonas verdes, los equipamientos, incluyendo algunas de las mejoras que incluía, como la obtención de suelo para vivienda de integración social. En ningún caso, el estándar debe ser reducirse para los municipios de menor tamaño. Deberá revisarse igualmente el régimen transitorio previsto para las posibles modificaciones del planeamiento de desarrollo.

Ampliar los mecanismos de gestión en las actuaciones de regeneración y renovación urbanas, clarificando los tipos de actuación y dejando fuera de la tramitación urbanística aquellas operaciones que ya se realizan con normalidad, como la rehabilitación edificatoria o las mejoras en los suelos públicos. Será también fundamental revisar el papel de la administración local y la autonómica, permitiendo que la actividad de los municipios se desarrolle con normalidad.

Reforzar la protección del patrimonio histórico-artístico, incluyendo determinaciones específicas que garanticen la protección del patrimonio, sobre todo aquel cuya regulación deriva de los instrumentos de planeamiento, clarificando de los procedimientos necesarios para su protección y planteando las necesarias cautelas en la tramitación de obras y licencias.

5. Herramientas de intervención en el mercado inmobiliario.

Uno de los grandes retos de la regulación urbanística es la capacidad final de intervención dentro del mercando inmobiliario, procurando evitar los incrementos desmedidos de los precios del suelo y de la vivienda y apostando por la creación y obtención de suelo para la construcción de un parque de viviendas con algún tipo de protección que permita garantizar el acceso a este derecho fundamental (recogido así en el artículo 47 de la Constitución Española) al conjunto de la población. Dentro de las numerosas herramientas existentes, se propone la modificación de algunas de las incluidas en el proyecto de ley:

Aumentar el porcentaje de reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección pública de régimen básico o de cualquier otra modalidad que establezca un precio máximo de venta o renta o los ingresos de los usuarios, estableciendo esta reserva como determinación estructurante e imperativa. La reserva debería establecerse en el 50% de la edificabilidad tanto en suelo urbanizable como en urbano no consolidado.

Eliminar el régimen transitorio previsto para los suelos destinados a viviendas de integración social.

Establecer derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración autonómica y local para la transmisión de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas y de la transmisión de las mismas viviendas protegidas.

Aumentar las cesiones de aprovechamiento urbanístico a la Administración Pública actuante, al 15 por ciento de la edificabilidad media ponderada del sector o de las unidades de ejecución en las que se divida.

Pudiéndose incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento de acuerdo a la norma estatal. La reducción de la cesión de aprovechamiento e incluso su posible exención en las actuaciones de regeneración y renovación urbana se enuncian sin acotar el marco de su aplicación y en términos de una gran ambigüedad “para asegurar la viabilidad de sus propios fines”.

Reforzar el papel de los patrimonios públicos de suelo. Los Programas Municipales en el Medio Urbano deberían integrarse en el objeto, objetivos y estrategias del planeamiento general y aclarar su naturaleza urbanística como figura de planeamiento y/o de gestión y ejecución.

En conclusión, y teniendo en cuenta que el actual proyecto de Ley del Suelo y el Urbanismo de la Comunidad de Madrid no contempla los principios descritos en esta declaración, entendemos necesaria una revisión integral del texto legislativo que permita valorar su incorporación. Dicha revisión deberá contar, además, con la intervención de, al menos, todos los grupos políticos con representación en la Asamblea de Madrid así como de aquellas instituciones, organizaciones y colectivos que por su trayectoria, interés o ámbito de actuación, proceda incorporar a este trabajo de revisión.

ASOCIACIONES VECINALES
AA.VV.
FEDERACION REGIONAL MADRID

PROPUESTAS DE LA FRAVM SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE URBANISMO Y SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Madrid, mayo de 2017

PRESENTACIÓN

En el presente documento resumimos las principales enmiendas de la FRAVM al texto del proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, actualmente sometido a debate en la Asamblea de Madrid.

El discurso de fondo de la FRAVM sobre lo que esperábamos de la ley y de las cuestiones fundamentales que ésta debía atacar lo elaboramos en noviembre de 2015 y lo remitimos a los grupos políticos y a las organizaciones sociales y sindicales. El escrito conserva toda la vigencia, por lo que en éste nos ahorramos el trabajo de entrar en reflexiones de fondo. Incluimos el citado escrito como anexo.

Por nuestra parte, cualquier abordaje del actual borrador de la nueva ley del suelo exige un previo sobre el proceso que se ha seguido para elaborarlo. El producto es hijo de los esfuerzos y éstos adolecen de demasiadas lagunas.

En efecto, el proceso se inició dejando fuera a las organizaciones vecinales y ecologistas. No se las admitió ni en la mesa técnica ni en la mesa política que a la sazón se crearon. La FRAVM apenas obtuvo una desganada contestación del Director General de Urbanismo para negar la solicitud de inclusión que le hicimos. Únicamente se nos convocó a una reunión de la mesa técnica en la que a modo de examen académico algunos/as componentes nos interrogaron sobre diversos aspectos de la ley. El poco interés que nuestras opiniones y propuestas despertaron lo revelan la duración de la reunión (una hora) y el hecho de que faltaron muchos de los miembros. Ni siquiera se levantó un acta, nunca se nos envió resumen alguno de lo allí hablado a pesar de que se comprometieron a hacerlo.

Varios portavoces de la Administración regional han dicho que el proceso fue participado, ya que se había consultado su parecer a las organizaciones. No estamos de acuerdo. La participación brilló por su ausencia, lo que hubo fue un remedo o, peor aun, un paripé.

Pero lo anterior se queda corto si consideramos que en el proceso se ha hecho caso omiso a la mesa de la Diputación Permanente de la Asamblea de Madrid, que en su reunión del día 4 de julio de 2016, acordó, con el parecer favorable de la Junta de Portavoces, la constitución, en el seno de la Comisión de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, de una ponencia para analizar la normativa urbanística autonómica y los cambios que se debieran introducir en la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid. Dicha ponencia no se ha convocado, ignorando las reiteradas peticiones que numerosos colectivos ciudadanos hemos realizado en tal sentido.

Más grave: de acuerdo con los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, el anteproyecto de la Ley del Suelo debería someterse a un período de información pública, antes de entrar en la Asamblea de Madrid, algo que hasta la fecha no ha sucedido, ni tiene visos de que vaya a ocurrir.

Tampoco se ha cumplido el mandato del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas sobre participación de los ciudadanos en la elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos. El mismo obliga a habilitar un portal web para recabar la opinión de las personas interesadas y de las organizaciones representativas sobre la futura norma. Obviamente aquí no concurre ninguno de los varios supuestos que el artículo enumera para prescindir de la consulta (normas presupuestarias, está en juego el interés general, leyes con bajo impacto económica, tramitación de urgencia...).

Tiempo habrá para plantear la legalidad del procedimiento que se ha seguido y, en su caso, litigar ante los tribunales. Ahora queda clara la nula voluntad política de alcanzar una ley participada.

El proceso, por otra parte, está marcado por la maniobra de la supresión del límite de las tres alturas en la todavía vigente Ley 9/2001. Si se va a reformar toda la ley, ¿a qué viene desgajar la modificación de un solo artículo? Es verdad que el límite era un disparate desde el punto de vista urbanístico y medioambiental. Puede ser cierto incluso que su aprobación se debió a un capricho personal de la presidenta y de sus querencias anglófilas. Por tanto, la eliminación de la ocurrencia es correcta. Pero cada cosa en su tiempo. Si se está revisando el todo, no cabe trocearlo y revisarlo por partes. Un disparate no se corrige con otro disparate.

Esta es una cuestión de Perogrullo que los/as impulsores/as de la supresión extemporánea no ignoran. Si decidieron abordarla, asumiendo además el veto que pusieron Podemos y el PSOE y la subsiguiente retirada de ambos de las comisiones de trabajo, sus razones tendrán. El objetivo declarado de la modificación parcial era desbloquear los impedimentos que algunas grandes operaciones urbanísticas (Chamartín, Mahou-Calderón…) estaban encontrando en los tribunales. Con ello se buscaba sortear la oposición vecinal a tales desarrollos y doblar el brazo al Ayuntamiento de Madrid, que estaba enzarzado en unas muy complicadas negociaciones con las firmas promotoras para replantearlos en términos más acordes con las pautas de un urbanismo más sostenible y que satisficiera las demandas ciudadanas. Todo ello constituye una explícita declaración de las intenciones que animan a los/as redactores/as del proyecto de ley.

No merece la pena enredarse aquí en un juicio de intenciones. Se buscara o no, las consecuencias de la maniobra son que se rompió la posibilidad del consenso político y social en torno a la nueva norma desde el principio, que se dio alas a las empresas promotoras de algunas muy cuestionadas operaciones urbanísticas y que se incurrió en un poco disimulado procedimiento antijurídico de legislar a favor de intereses particulares.

Con estos mimbres, nuestra opinión es que el proyecto debiera volver a la línea de salida y, desde allí, hacer el trabajo para 1) construir una norma participada, 2) que reúna el máximo consenso político y social y 3) que sea una ley que

sirva para abordar la transformación estructural de los modelos y formas de hacer ciudad que se han seguido en las décadas precedentes.

ENMIENDAS PROPUESTAS POR LA FRAVM

El último párrafo es una enmienda a la totalidad, sin duda. Alguien dirá que entonces debemos presentar un texto alternativo. Pues evidentemente no. Para eso están los partidos.

1. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proyecto incorpora un título novedoso al respecto. Lo hace además con el número 1. El dato prometedor, sin embargo, no va más allá. El título no solo no es ambicioso, sino que, en cuanto al contenido, no aporta nada nuevo. Lo que dice ya está regulado en la legislación general y específica. Ésta incluso, tal como hemos visto más arriba, es más generosa en la materia.

Un ejemplo muy ilustrativo de la óptica burocrática con que es abordado el asunto lo tenemos en los artículos 74 y 75. Limitan los periodos de información pública a 30 y 45 días, respectivamente, a propósito de la presentación de sugerencias a los avances del planeamiento general y de presentación de alegaciones al acuerdo de aprobación inicial del plan general. La redacción es taxativa, fija sendos plazos; renunciando a establecer horquillas temporales o, como hacen los artículos 56 y 57 de la Ley 9/2001, a acompañarlos de acotaciones del tipo: *"al menos", "como mínimo", "no inferior"...* Quien opine que esos lapsos temporales son viables a propósito del PGOU de Madrid probablemente no tenga ni remota idea de la envergadura de los dos instrumentos o sencillamente entiende que la ciudadanía nada tiene que decir sobre ellos.

Es un acierto incluir un título específico sobre información pública y participación ciudadana en la ley. Pero para dar la talla que demanda el tiempo político actual, el título debe 1) ampliar el marco de posibilidades que la legislación vigente ofrece y 2) fomentar la participación ciudadana. Se trata no solo de que la gente *pueda* participar con conocimiento en la cuestión urbana, sino de que además *efectivamente lo haga.* Ambos son prerrequisitos de la democracia participativa y deliberativa que conforman los nuevos patrones de la *gobernanza.*

En tal sentido proponemos:

- Regular los derechos de iniciativa, audiencia y consulta ciudadanas en cuestiones urbanísticas, tanto en el ámbito regional como en el de los municipios.

Por derecho de iniciativa se entiende el derecho de los vecinos y vecinas a instar o a proponer a los órganos pertinentes de la Comunidad de Madrid o de los ayuntamientos la evaluación de modificaciones de la normativa, de nuevas normas, planes de acción sectoriales, medidas concretas… Asimismo, el derecho comprende la generación de proyectos de intervención y, en su caso,

la ejecución autogestionada de los mismos. En la primera acepción se apuesta por profundizar, facilitar y extender el rígido y restrictivo actual mecanismo de la ILP y, en particular, de erigir herramientas que tiendan puentes entre la sociedad civil y las instancias políticas. En la segunda acepción -complementaria de la primera- se apunta a promover el compromiso ciudadano en el desarrollo colectivo de actuaciones de interés general que redundan en beneficio del medio ambiente (tales como los huertos urbanos o el fomento de la agricultura periurbana en terrenos incultos) o del tejido de actividades sociales y solidarias (tales como los centros sociales autogestionados), por solo citar dos ejemplos. El derecho de iniciativa así visto reivindica el *hacer ciudad de abajo-arriba* y se desliga de la vieja y reduccionista idea de que la iniciativa urbanística es el privilegio de las administraciones y de los/as propietarios/as de suelo.

Por derecho de audiencia se entiende el derecho de la ciudadanía a que las personas que desempeñan cargos públicos rindan cuentas de su gestión en asambleas abiertas. En este contexto, el término asamblea tiene un significado amplio, no literal, de forma que comprende formatos diversos, tanto presenciales como digitales. El núcleo de la figura es que, por ejemplo, un/a concejal/a de urbanismo presente un plan de regeneración urbana de un barrio determinado en una asamblea de vecinos/as y se someta a las preguntas de la audiencia o que un/a consejero/a de vivienda detalle ante una amplia audiencia de afectados/as qué medidas se están tomando para atender la lista de solicitantes de vivienda de la AVS. Los/as políticos/as deben rendir cuentas en la Asamblea de Madrid o en el pleno municipal, pero también -¿por qué no?- a la gente directamente. Lo uno no quita lo otro, más bien al contrario.

Finalmente, por derecho de consulta se entiende el derecho de los vecinos y vecinas a que decisiones de especial trascendencia sean sometidas a referéndum ciudadano, aunque solo sea consultivo. El ámbito de la consulta dependerá del asunto, de forma que contemplamos la eventualidad de referéndum regionales, municipales o de barrio.

- Regular los periodos de información pública con motivo del planeamiento general.

Los ayuntamientos debieran elaborar un plan específico de difusión, información y participación con motivo de la revisión de los PGOU, desde la fase de avance hasta la aprobación definitiva. En cada hito del proceso se elaborará un informe-evaluación de la participación habida. El plan de participación tendrá un presupuesto asignado. La documentación será accesible, por lo que estará colgada en la web y presentada de una forma cómoda y amigable. Los materiales serán legibles para las personas no expertas, sin faltar al rigor técnico, especialmente las memorias y resúmenes ejecutivos. Los plazos serán amplios y acordes con el tamaño del municipio. Una revisión del PGOU podría no lograr la aprobación definitiva si se determinara que el plan de participación adolece de fallos graves o que es de pésima calidad. La Comunidad de Madrid velará para que los ayuntamientos cumplan lealmente con sus deberes de información y de fomento de la

participación. Ayudará a los ayuntamientos pequeños en que se elaboren planes simplificados.

Estas mismas cuestiones serán de aplicación en los supuestos de las modificaciones puntuales del PGOU, pero, obviamente, incorporando la diferencia de escala entre la revisión global y los cambios parciales.

- Regular los periodos de información pública con motivo del planeamiento de desarrollo.

Cada plan parcial y especial debiera incorporar, asimismo, en los hitos de la aprobación del avance y de la aprobación inicial, su correspondiente plan de difusión, información y participación. Los informes y evaluaciones de la participación habida serán documentos preceptivos. La ausencia del mencionado plan y/o de los documentos será motivo suficiente para suspender los trámites. La documentación de los instrumentos sometidos a información pública será accesible en la web municipal.

Por otra parte, los programas de actuación en el medio urbano constituyen una figura novedosa, por lo que habrá que tener sumo cuidado en su regulación. En tales actuaciones, los/as vecinos/as son parte especialmente interesada en tanto que asumen la condición de agentes promotores de las obras en los edificios. Los hitos de la participación se prolongan de manera particular a la fase de ejecución del programa. Ese rasgo definitorio ha de ser incorporado en el plan participativo del programa.

- Creación de visualizadores urbanísticos municipales.

Las web de los ayuntamientos debieran incluir un espacio de acceso libre en el que cualquier ciudadano/a encuentre:

  - Copia de la documentación del PGOU: memoria, planos de ordenación y gestión, normas urbanísticas y catálogo de protección.
  - Al pinchar un punto del mapa, se abra un desplegable dando cuenta del régimen urbanístico aplicable al terreno concreto: clasificación y calificación del suelo, instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, estado de tramitación de los mismos y, en su caso, inclusión de los documentos aprobados (memorias, planos, normas urbanísticas, catálogos…) o enlaces de acceso.

La meta final debiera ser que toda la información urbanística esté disponible y actualizada a la distancia, por así decirlo, de un *clic* de ordenador.

- Creación de un registro de propietarios de suelo en SUNC y SU.

Cada ayuntamiento debiera disponer de un registro público de propietarios de terrenos -y, en su caso, de los que sin ser propietarios sean titulares de derechos de uso y/o aprovechamientos- en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Aquí se incluyen las transmisiones, acuerdos y otros negocios entre particulares sobre terrenos y aprovechamientos urbanísticos

que no son elevados a público ante notario. La omisión del deber de informar e inscribir los actos pertinentes en el registro será falta grave o muy grave.

- Información sobre la propiedad en el planeamiento.

Entre la documentación de la revisión del PGOU figurará un estudio de la propiedad del suelo en el municipio; atendiendo expresamente a los casos de acumulación en pocas manos, sea de la propiedad, sea de los derechos de uso y aprovechamiento. El estudio, asimismo, se detendrá en el examen de las eventuales consecuencias de las determinaciones de la revisión sobre la estructura de la propiedad e indicando, en su caso, las medidas a tomar para yugular la formación de procesos de monopolización.

La documentación del planeamiento de desarrollo en SUNC y en SU incluirá una relación de las personas físicas y jurídicas propietarias de terrenos en los ámbitos concernidos, así como de los titulares de derecho de uso y aprovechamiento urbanísticos. Al respecto, también recogerá las transmisiones, acuerdos y negocios habidos en los últimos cinco años.

- Regular un régimen de incompatibilidades para los cargos públicos.

Los cargos públicos con responsabilidades de gobierno en materia de urbanismo y ordenación del territorio no podrán trabajar para propietarios de suelo y titulares de derechos sobre terrenos cuando, en virtud de su cargo, tomen o hayan tomado parte en el trámite de planes en los que aquéllos estén involucrados. La incompatibilidad se extiende al periodo comprendido entre el ejercicio del cargo y en los cinco años siguientes a su finalización. La prohibición se refiere al trabajo por cuenta propia o ajena.

Esta propuesta, al igual que varias de las anteriores, toca asuntos extraordinariamente complejos de ser regulados. Obviamente el enunciado que hacemos aquí no agota el tema. Sí queda clara la intención de introducir la máxima transparencia en la gestión urbanística de los municipios y de la región.

- Participación de las organizaciones vecinales y ecologistas en la Comisión de Urbanismo prevista en el artículo 253.

2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Incorporación de la Ley 9/1985, especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid.

El proyecto de Ley del Suelo contempla añadir una tercera categoría de suelo urbano (SU de asentamientos no regularizados) y simultáneamente deroga la Ley 9/1985. Si bien no discrepamos de la creación de una nueva categoría, ni de la inclusión del tratamiento de los asentamientos irregulares en la nueva ley, a nuestro juicio la forma en que ésta aborda la cuestión es más débil, permisiva y alicorta que las determinaciones de la primera. En efecto, aquélla incluye todas las actuaciones urbanísticas ilegales, no solo las residenciales; prevé una

doble vía de abordaje (la regularización y la erradicación, según los casos)... Por ello, abogamos por la refundición de la Ley 9/1985 en la nueva ley del suelo.

- Elaboración del catálogo de actuaciones y áreas sobre las que intervenir.

A la vista del mismo, dado el presumible volumen de casos y de lo intrincado y diverso de las situaciones, lo más oportuno será abordar la elaboración de un plan de acción, concertado entre la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos implicados.

- Excepcionalidad de la Cañada Real

Las dos propuestas anteriores las entendemos con exclusión de la regularización de la Cañada Real. Esta macroactuación está en marcha, de la cual recientemente se ha firmado el Pacto Regional. La misma requiere, entre otras, la modificación de la Ley 2/2011.

En todo caso, para la FRAVM, la macroactuación debería respetar, entre otras, las siguientes pautas:

  - Desmantelamiento del Sector 6.
  - Consolidación del Sector 1.
  - Legalización de las viviendas que sean *viables*, sin forzar -ni por exceso, ni por defecto- las normas medioambientales y de otra índole que sean de aplicación, ni generar normas *ad hoc*. Sí se considerarán las medidas complementarias posibles (como, por ejemplo, la colocación de pantallas de aislamiento acústico) que harían *viable* una vivienda que en otro caso no lo sería.
  - Preferimos el uso de la figura de la cesión del derecho de superficie con aplicación de un canon antes que la venta, modulando las cuantías a la capacidad económica de las familias superficiarias. No obstante, tampoco planteamos que la cuestión de la venta o la cesión del uso sea una línea roja que impida el acuerdo.
  - Realojo de las familias que tengan derecho al mismo, con arreglo a un plan concertado entre la Administración regional y los ayuntamientos. Dicho plan debe incorporar premisas tales como:
    - Dispersión territorial: no concentración en los distritos y barrios que ya absorben un alto número de realojos.
    - Plan social de integración de las familias en los lugares de destino. Se sobreentiende que el plan debe ser suficiente, sostenido en el tiempo, contar con dotación económica y de recursos… Esto es, un plan como el que hasta ahora nunca se ha hecho.

- Creación de un servicio (o refuerzo de los servicios existentes) de vigilancia y disciplina urbanística.

Que los existentes no son suficientes ni eficaces a la vista está.

- Recuperar la figura del suelo urbanizable no programado.

La actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en parte ya rebajó la citada figura al sustituirla por el suelo urbanizable no sectorizado. La ley estatal profundiza mucho en la línea de simplificar la clasificación al solo distinguir entre rural y urbanizable. Esto quizá tenga el mérito de hacer las cosas más sencillas y comprensibles. Pero simplifica demasiado, elude matices trascendentes.

La categoría del urbanizable no programado crea unas reservas de suelo a largo y muy largo plazo, en previsión del eventual crecimiento futuro de la ciudad. Introduce un elemento de cautela en la gestión y de planificación con un horizonte temporal lejano.

- Proteger el suelo no urbanizable.

El proyecto acertadamente recupera la categoría del suelo no urbanizable común e incorpora las categorías de no urbanizable preservado de la urbanización y de no urbanizable inadecuado para su transformación.

Sin embargo, en los artículos 35.1 letras e), f) y g) y 36 autoriza en el SNU una muy larga relación de actuaciones y actividades, por así llamarlas, *impropias.* Es verdad que se prevé que los promotores han de obtener licencia o autorización especial y que determinados usos no se admitirán si existe riesgo de formación de un núcleo de población. Las pretendidas garantías no hacen más que suavizar lo que es una larga tradición de generar mecanismos legales que permiten burlar y desvirtuar, por la puerta trasera, la condición de no urbanizables de los terrenos.

Habrá casos muy excepcionales en que tal o cual actividad *impropia* sea aconsejable autorizarla en tal o cual suelo. Pero no es de esto de lo que habla el proyecto. Éste crea un coladero, antes que admitir <<la posibilidad muy remota de que en determinados y muy concretos casos pueda ser autorizado un uso impropio en un SNU, cuyo ejercicio -además- estará sujeto a precisos requerimientos>>.

Es muy distinto admitir la posibilidad y someterla a severos criterios de evaluación y aprobación, con taxativos mecanismos de vigilancia y marcha atrás, que regular un procedimiento -por lo demás, bastante ordinario- para hacer aquello de “donde dije digo, digo Diego”, donde dice no urbanizable, digo un salón de bodas o una casa rural o un aparcamiento de camiones.

- Obligación de reponer los terrenos no urbanizables una vez cese el uso.

Los propietarios y/o titulares de actividades sobre SNU deberán reponerlos y restaurarlos una vez cese el uso que se haya autorizado. Todo ello sin perjuicio, obviamente, de que durante la implantación y el desarrollo de la actividad se minimice el daño.

Se dirá que esto ya está previsto en la legislación vigente. Sin embargo, el respeto a la norma en este caso brilla por su ausencia. Habrá que dar una vuelta de tuerca.

En este aspecto, reiteramos una propuesta anterior sobre la creación-refuerzo de los servicios de vigilancia y disciplina urbanística.

- Promoción de los usos *propios* en SNUC.

En los terrenos clasificados como SNU común o preservado de la urbanización o inadecuado para su transformación debiera ser posible autorizar -como uso provisional- la implantación de usos *propios* por personas que no sean propietarias siempre que concurra una serie de circunstancias: terrenos incultos, más o menos abandonados, dañados (erosionados, soporte de vertidos incontrolados...), con el visto bueno de los/as propietarios/as, a propuesta de una persona o grupo de personas… Pensamos aquí, sobre todo, en la oportunidad de impulsar la recuperación de los suelos adyacentes a las ciudades y desarrollos urbanísticos mediante actividades tales como granjas escuela, huertos, agricultura periurbana…

Aquí adquiere todo su sentido el impulso del derecho de iniciativa de que hablamos más arriba.

Esto y la mejora medioambiental y ecológica que supone la puesta en uso de los terrenos perimetrales, bordes, de la huella urbana, justifican sobradamente no solo que la ley abra la posibilidad, sino de que sea proactiva en tal sentido. El fomento pasa, entre otras medidas, por que la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos incentiven (ayudas fiscales…) a los/as propietarios/as para que den su consentimiento a las iniciativas, subvencionen el arranque de proyectos, creen algunas infraestructuras…

3. CESIONES DE TERRENOS Y APROVECHAMIENTOS A LOS AYUNTAMIENTOS Y RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

En este bloque se hayan probablemente nuestros motivos más destacados de discrepancia con el proyecto de nueva ley. Éste da un tajo a las cesiones que no cabe calificar de otro modo que como un regalo a los promotores y, simultáneamente, una privación a los ayuntamientos. Continúa la trayectoria que los Gobiernos regionales siguieron en los últimos años: reducir paulatinamente la superficie de las cesiones y computar a efectos de la cesión de zonas verdes los jardines privados. Ni que decir tiene que para las asociaciones vecinales la aprobación del texto con las determinaciones que establece el proyecto sería un escándalo. Por ello, en buena medida las enmiendas que planteamos en el presente apartado consisten en recuperar lo que había.

- 100 metros cuadrados de cesión por cada 100 construidos en SUNC y SU.

Aparte las cesiones para redes supramunicipales, tal era la superficie regulada en la redacción original del artículo 36.5 y 6 de la Ley 9/2001.

El proyecto de nueva ley, por una parte, deja abierta la extensión de suelo de cesión para sistemas generales y fija en 30 sobre 100 la extensión del suelo de cesión para redes locales. En la práctica esto supondrá que la mayoría de las actuaciones tendrán una carga de poco más de 30 metros cuadrados por cada 100 construidos. Aun más, se prevé la posibilidad de reducir el estándar exigido en 3 supuestos hasta un 10% del mismo. El artículo 44.7 del proyecto contempla que en municipios de 5.000 habitantes o en suelos cuyo uso característico sea el industrial, las cesiones podrían "eximirse" o concretarse en ¡¡3 metros cuadrados por cada 100 construidos!!

Por lo demás, nuestra enmienda no hace tanto hincapié en el reparto entre redes generales y locales, sino que admite la intercambiabilidad entre ellas.

- 30 metros cuadrados de cesión en las actuaciones de dotación.

El proyecto reduce las cesiones en dichas actuaciones a 15 metros cuadrados sobre cada 100 construidos calculados respecto del incremento de la edificabilidad, densidad o cambio de uso. Es decir, por ejemplo, dos desarrollos residenciales equivalentes en el centro de la ciudad, entrañan cesiones para redes locales en una proporción 2:1 según que se materialicen en SUNC o en un AD. Toda una paradoja: una actuación dotacional puede derivar en un empeoramiento de las ratios dotacionales de un ámbito.

- Cesión de aprovechamiento: 15%, con ampliación al 20% en determinados supuestos.

El 15% es el porcentaje vigente hasta que la Ley 9/2001 lo rebajó al 10%. Asimismo, es el porcentaje máximo dentro de la horquilla 5%-15% que establece el artículo 18 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Este artículo prevé, asimismo, el incremento al 20% en los casos que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente superior al promedio en su misma categoría de suelo.

Se sobrentiende que los mismos porcentajes son de aplicación en las AD (artículo 18.2 del TRLS), si bien el proyecto de nueva ley lo omite en la redacción del artículo 30.2.

- Favorecer el esponjamiento en ámbitos saturados y/o subequipados.

Una redacción anterior del presente proyecto de ley establecía que "las previsiones del planeamiento urbanístico no podrán superar los niveles de edificabilidad y densidad humana ya existentes en el entorno, salvo en el caso de actuaciones de regeneración y renovación urbana y siempre que la evaluación ambiental estratégica sea favorable". El texto actual ha eliminado la acotación. Dicho texto tampoco considera una determinación del tipo de la recogida en el artículo 42.6, letra c) de la Ley 9/2001, que dice: "El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área, que se aproxima lo más posible a los

estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente ley. En las áreas en que no se alcancen los estándares citados no podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan".

Es decir, el PGOU debiera asegurar que la ciudad, en conjunto y dividida en ámbitos, alcanza unos niveles dotacionales suficientes y, por tanto, aprovechar las actuaciones de renovación o remodelación dentro de la huella urbana para mejorar las ratios allí donde éstas son deficitarias.

- Concertación de planes de acción con los propietarios de los suelos públicos.

Los grandes propietarios públicos de suelo (ministerios, consejerías, ayuntamientos, empresas, entes autónomos…) se han comportado con el mismo y a veces más apetito depredador del espacio que los operadores privados. Presionan e influyen poderosamente en las determinaciones del planeamiento para mejorar los precios de los terrenos que prevén vender, las ventas sirven para aumentar el grado de monopolización privada… Sin embargo, los suelos de RENFE, de los cuarteles, de RTVE, de Metro… con usos obsoletos y, por tanto, disponibles para otros usos constituyen -por su localización, tamaño…- oportunidades de oro para promover vivienda social en alquiler y actividades económicas ligadas a planes de desarrollo local y cambio del modelo productivo y para obtener suelo dotacional y para zonas verdes en barrios subequipados. Esto es, lo contrario de lo que se suele hacer o querer hacer, como lo prueban las operaciones Chamartín y Campamento o los planes de Metro sobre las cocheras de Plaza de Castilla, Cuatro Caminos, Ventas y Cavanilles.

La nueva ley del suelo debiera crear el marco propicio para reencausar esta situación. En tal sentido planteamos la creación de una mesa regional y/o de mesas municipales, compuesta por los operadores públicos con intereses y las administraciones regional y local, en las que se aborde:

  - Inventario de terrenos, edificios e instalaciones susceptibles o con previsiones de cambio de uso.
  - Definición de una estrategia compartida.
  - Elaboración de planes concretos.

Por otra parte, habría que estudiar la viabilidad jurídica de meter en el mismo paquete los suelos e instalaciones que antiguas grandes empresas públicas, ahora privadas, se acopiaron en su momento gracias a una legislación especial. Pensamos aquí en empresas como Telefónica.

- Más vivienda social.

El proyecto se acoge a los mínimos del TRLS: 10% en SUNC, 30% en SU y posibilidad de reducir o incluso eximir esos mínimos en promociones de menos de 200 viviendas, municipios de menos de 5.000 hbtes o incluso, en determinadas circunstancias, de menos de 10.000.

Nuestra propuesta es fijar las reservas en un 30% y un 50%, respectivamente, y que la mitad, al menos, en ambos casos, sean viviendas en régimen de alquiler. Al establecer, la proporción del 50% retomamos el planteamiento de la redacción original del artículo 38.2 de la vigente Ley 9/2001.

- Vivienda protegida, sin subterfugios.

La historia reciente del concepto de vivienda protegida es la historia de la perversión de los términos. Se empezó con la distinción entre VPP y VPO y se ha terminado con el "vivienda con algún grado de protección", o sea, con el todo vale. Por otra parte, la crisis ha deparado el disparate de que la supuesta vivienda protegida es más cara que la VL.

La nueva norma debiera, pues, generar o, en su caso, remitir a un reglamento específico la producción de una definición decente de qué es vivienda protegida o social.

Los promotores del proyecto dirán que este no es un asunto propio de la LS. Nuestra opinión es que esa respuesta es una excusa para *no mojarse,* no hay precepto jurídico que lo diga o lo impida.

Por lo demás, como no podía ser de otra manera, nuestras propuestas sobre la definición de vivienda protegida y sobre el volumen de las reservas enlazan con la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que ALA, Coordinadora de Vivienda de Madrid y FRAVM promovemos sobre una Ley Urgente del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

4. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

El planeamiento urbanístico durante décadas ha recaído ante todo sobre los suelos no colonizados por la huella urbana. Era y es un planeamiento del crecimiento. Ahora esa concepción está siendo revisada para enfatizar la intervención sobre la ciudad existente. El título IV del proyecto apunta en esa dirección. Esto nos parece acertado. Sin embargo, lo hace desde los presupuestos que en su día sentó la llamada *ley de las tres erres*, lo cual nos merece una opinión negativa.

Las actuaciones sobre el medio urbano dirigidas a prolongar la vida de los edificios, mejorar su eficiencia energética, lograr un mayor ahorro en el consumo energético y de agua, suprimir barreras arquitectónicas, incrementar la accesibilidad a los inmuebles, eliminar infraviviendas, dinamizar el tejido local de actividades… son todas ellas muy loables y necesarias.

Sobre dichas actuaciones hemos de hacer hincapié en la demanda de que sean integrales: antes que conjuntos de medidas sueltas, las actuaciones han de buscar, cada una, el vínculo de múltiples líneas de acción. En ese sentido, la FRAVM ha reivindicado una y otra vez la conveniencia de aprobar una ley de barrios que aborde las diferentes caras de la exclusión y la vulnerabilidad socioterritorial.

Nuestra discrepancia con el título IV, igual que con la *ley de las tres erres*, se centra en que el desarrollo de sus determinaciones desencadena o puede desencadenar procesos con consecuencias negativas sobre los tejidos urbanos y sociales de referencia y no se establecen medidas de corrección o, mejor, que impidan su ocurrencia. Las enmiendas que proponemos van en esta dirección.

- Relación de ámbitos exhaustiva.

El artículo 94 del proyecto dice que la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos "podrán" elaborar programas públicos de actuación, fijando la delimitación espacial y el horizonte temporal. De la redacción se deduce que el ayuntamiento X o la propia CM podrán decidir que el barrio A sea objeto de un programa de actuación, pero no el barrio B, que es posible que presente un perfil de vulnerabilidad muy superior.

Detrás de esta incertidumbre late la posibilidad de que se promuevan actuaciones en barrios con potenciales altas rentas diferenciales del suelo, en detrimento de la miriada de barrios periféricos, sin atractivo, conflictivos. Es la estrategia de los barrios *premium* y de la recuperación de ciertos espacios generando dinámicas de elitización demográfica y del tejido de actividades. Las probabilidades del riesgo de deriva en esta dirección de una estrategia amparada en un artículo con una redacción tan laxa son evidentes.

Al objeto de prevenir la deformación de esta línea de trabajo por la vía de los barrios *premium* u otras vías semejantes planteamos:

  - La ley establecerá un plazo para que la Comunidad de Madrid elabore, en colaboración con los ayuntamientos, un diagnóstico en el que, entre otros resultados, se determine el censo de barrios, ámbitos o lugares vulnerables.
  - Definición concertada entre las administraciones de las directrices de actuación a seguir para abordar las intervenciones, de tal modo que en un plazo temporal razonable todas las áreas identificadas sean objeto de la aplicación de medidas concretas.
  - Las directrices serán aprobadas por la Asamblea de Madrid.

Un instrumento idóneo para elaborar el diagnóstico, el censo y las directrices es el nonato Plan de Estrategia Territorial (PET).

- Clasificación de los programas.

  - Programas regionales: definen líneas generales, comunes a todos los ámbitos.
  - Programas municipales:
    - Generales, comunes a todos los ámbitos de un mismo municipio.
    - Singulares: concretos a cada ámbito.

- Liderazgo municipal.

La aprobación de los primeros corresponderá al Consejo de Gobierno de la CM o, en su caso, a la consejería competente, previa consulta a la Comisión de Urbanismo.

La aprobación de los segundos corresponde a los plenos de los ayuntamientos. La reserva que se hace en el artículo 96 del proyecto de nueva ley a la aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la CM constituye una invasión de las competencias municipales que deploramos. Sin duda, tales programas se moverán en el marco de las directrices que apruebe la Asamblea de Madrid y respetarán los acuerdos del proceso de concertación, pero la Administración regional no tiene porqué inmiscuirse más allá. El liderazgo corresponde a las corporaciones.

Cuestión bien distinta es que ese liderazgo sea compartido con la Comunidad de Madrid en el caso de ayuntamientos pequeños o que, siendo medianos o grandes, no tengan capacidad por sí solos para abordar la gestión de los programas.

El proyecto parece perseguir aquí reservar una ilegítima prerrogativa de tutela de la CM sobre los ayuntamientos. Esa influencia se la tiene que ganar la CM en la concertación y en la elaboración del PET.

- Regular y limitar el papel del *agente rehabilitador*.

Aunque ni el proyecto ni la *ley de las tres erres* mencionan tal figura, por ella entendemos la pluralidad de actores -distintos de los propietarios y de las administraciones- legitimados para intervenir en las actuaciones tales como (artículo 91 del proyecto y artículo 4 del TRLS) las asociaciones administrativas, los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, las empresas y sociedades que toman parte por cualquier título, los titulares de derechos reales y de aprovechamiento… El genérico *agente rehabilitador,* por razones evidentes, goza de una posición de privilegio en la correlación de fuerzas en una actuación de rehabilitación edificatoria, renovación o regeneración urbanas. El desequilibrio puede, tanto más en operaciones complejas, derivar en perjuicios para la población residente.

La ley del suelo, las directrices y los programas deben establecer medidas suficientes para impedir y, en su caso, corregir tales situaciones. Proponemos, siempre referido a los ámbitos objeto de programas de actuación:

  - Creación de una agencia regional específica de defensa de los derechos de los/as inquilinos/as, propietarios/as residentes, comunidades de propietarios. La agencia en los municipios grandes puede ser municipal y depender del ayuntamiento.
  - Las relaciones contractuales se formalizarán en contratos públicos que se depositarán en un registro gestionado por la agencia.

- Ésta elaborará modelos de contratos y les dará la publicidad oportuna.
- Asimismo, la agencia organizará cursos, talleres y actividades formativas dirigidas a los/as vecinos/as y profesionales interesados/as y elaborará materiales divulgativos.
- Las compra-ventas de terrenos e inmuebles -distintos de la vivienda habitual- serán comunicadas a la agencia, que llevará un registro público de las mismas.
- Las empresas constructoras no podrán adquirir por sí o por persona interpuesta más de un cierto porcentaje (por ejemplo, un tercio) de la superficie construida de los edificios residenciales en los que participan en la ejecución directa o indirecta de las obras de rehabilitación o reestructuración.
- Etc.

– Impedir la formación de procesos en que las actuaciones suponen el empobrecimiento de las familias y especialmente de las familias más vulnerables.

El artículo 94.2, letra f) se aproxima a esta cuestión cuando establece que la documentación de los programas de actuación contendrá un análisis de la inversión que garantice "el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber de conservación". Esto es insuficiente. Dicho análisis debe contemplar el impacto en las economías domésticas y la capacidad de éstas para responder a los desembolsos después de aplicadas las subvenciones, si existieran. De manera particular, los programas deben incorporar las medidas precisas para impedir la ruina de las familias más modestas y para frenar los procesos que llevan al embargo/desahucio por impago por causas ajenas a la voluntad de los/as afectados/as.

– Impedir la formación de procesos de *gentrificación* y expulsión de los llamados *usos pobres.*

Los programas deben identificar los riesgos de desencadenar tales procesos y determinar las medidas adecuadas para frenarlos. La rehabilitación, regeneración y renovación tienen sentido siempre que mejoren y promuevan las condiciones de vida de la población residente, no si están concebidos para desplazarla, sea de manera inmediata, sea de manera paulatina y subrepticia. Lo mismo vale para el tejido de actividades implantadas en el ámbito tales como pequeño comercio, talleres, industrias…

En este asunto es especialmente trascendente la cuestión de los derechos de realojo y retorno cuando las actuaciones conllevan el desalojo de la vivienda habitual. Los programas de actuación debieran resolver con sumo cuidado este tema y justificar sobremanera los casos en que no es posible el retorno o el realojo *in situ*.

– Promover la participación ciudadana en los programas.

Además de la aplicabilidad aquí de las propuestas que hemos lanzado más arriba a propósito de los derechos de audiencia, consulta e iniciativa y de la regulación de los periodos de información pública en el planeamiento de desarrollo, la participación ciudadana tiene vertientes nuevas y de un enorme calado en estos programas. En efecto, se observa muy bien en el caso de los programas de rehabilitación, son los/as vecinos/as quienes deciden si se hacen obras o no, el qué, el cómo, el cuándo, quién… La participación no se reduce a debatir, fraguar sugerencias o alegaciones, sino que se produce un salto cualitativo. En cierto modo representa el paso de la democracia deliberativa a la democracia participativa. Las comunidades vecinales son agentes promotores. Idealmente autogestionan los procesos o, al menos, parte de ellos, tanto más los que tienen que ver con la intervención sobre los edificios. En la práctica, sin embargo, el carácter promotor de las comunidades se ve periclitado y en su lugar el protagonismo lo asumen los técnicos y las constructoras. Al objeto de evitar ese trasvase o, cuando menos, aminorarlo planteamos que el plan de participación del programa de actuación debe detallar expresas medidas de empoderamiento de las comunidades. En tal sentido, además, la agencia a que nos hemos referido más arriba es una herramienta básica.

- Excepcionalidad de los beneficios otorgados, salvaguardas y contrapartidas.

El artículo 98.3 del proyecto, en concordancia con el 18.4 del TRLS, contempla, en aras a procurar el mejor equilibrio económico de las operaciones, que los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que prevean las actuaciones sobre el medio urbano no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos en concepto de pago del aprovechamiento urbanístico y en concepto de cesión para redes dotacionales.

No estamos de acuerdo con la medida así sin más. Ésta sería correcta siempre que vaya acompañada de medidas complementarias:

  - El equivalente económico de las cesiones no realizadas figurará como aportación municipal a la actuación.
  - Los incrementos de edificabilidad o densidad y, en su caso, los cambios de uso solo serán posibles en ámbitos con ratios bajas y se amoldarán a los parámetros urbanísticos (número máximo de alturas, ocupación de parcela…) del entorno.
  - Dichos incrementos, asimismo, se evaluarán considerando su incidencia en los estándares dotacionales del entorno, especialmente en lo relativo a equipamientos básicos como las plazas en los niveles obligatorios de escolarización, centro de salud…
  - En el supuesto de ámbitos sometidos a protección por sus valores arquitectónicos, históricos, ambientales, etc., los incrementos estarán sujetos a los mismos.
  - Los estudios y previsiones económicos que dan soporte a los incrementos extremarán la aplicación del principio de prudencia y no incurrirán en el *cuento de la lechera*.

- Las compra-ventas de terrenos e inmuebles, así como de derechos de uso o aprovechamiento sobre ellos, en el ámbito estarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la CM y el ayuntamiento, por un periodo que va desde el momento en que se determina el censo de ámbitos vulnerables hasta 10 años después de la finalización de la actuación.

4. GESTIÓN URBANÍSTICA

- Eliminar la preferencia que el proyecto (artículo 133.1) da a la elección del sistema de compensación sobre los demás.

- Normalizar la aplicabilidad del sistema de expropiación.

La excepcionalidad que se atribuye al sistema de expropiación está bien explicitada en el artículo 144.3 del proyecto. Aquél es aplicable solo cuando concurren circunstancias especiales (urgencia, dificultad o una ambigua entrada: "necesidad") o como castigo a los particulares que se retrasan en la ejecución.

La concepción de la gestión urbanística y, en concreto, de la elección del sistema de ejecución está sobredeterminada por una concepción economicista en la que prima la idea de la acción urbanística como negocio a desarrollar por juntas de compensación equivalentes a sociedades anónimas. De ahí surge un discurso que demoniza la acción de las administraciones y que, como es lógico, encuentra su bestia negra en la expropiación, asociada cínicamente a *bolchevización*. De tal modo, la iniciativa pública es avalada como subsidiaria de la privada. Aquélla cabe cuando la segunda no quiere o no puede. Pero, en realidad, cada sistema de ejecución tiene su razón de ser y su aplicabilidad y, por tanto, no procede que la ley exprese preferencia por uno u otro y mucho menos que pretenda acotar o arrinconar a los sistemas públicos.

En todo caso, no rehuimos la cuestión de fondo, si hay que priorizar, entonces el sistema madre debe ser el público (expropiación, cooperación, ejecución forzosa) que encarna dos aspectos centrales: 1) la potestad del planeamiento que corresponde a los ayuntamientos en tanto que representantes del interés general y 2) la prueba de la excrecencia y el anacronismo que es la apropiación privada irrestricta del aire, del agua o de la tierra.

- Eliminar la posibilidad de la concesión de la expropiación o de la ejecución forzosa a entidades de derecho privado (artículos 144.4 y 149, respectivamente, del proyecto).

Esa posibilidad constituye la perversión máxima del sistema público.

- Simultaneidad de la construcción de viviendas y del equipamiento básico en los nuevos barrios.

Es intolerable que en el siglo XXI se siga reproduciendo la pauta de los 40, 50 y 60 del XX: se hacen las viviendas, viene la población y el equipamiento llega con años de retraso.

Para corregir esa situación planteamos que, cuando se trate de desarrollos de una cierta envergadura en SU (o incluso en SUNC), los ayuntamientos no puedan conceder la licencia de primera ocupación o el título habilitante que proceda para habitar la vivienda si el equipamiento básico del nuevo barrio (escuela, centro de salud, transporte público…) no existe y tampoco hay superávit en el entorno inmediato, definido dentro de un radio razonable. De tal modo, antes de iniciar la construcción todos los interesados (ayuntamiento, CM y promotores) se asegurarán de que los ritmos de construcción van acompasados.

6. DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Eliminación de la declaración responsable en la creación de grandes superficies comerciales (artículo 198.2 del proyecto).

Esta propuesta implica derogar los artículos que corresponda de la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial, de la Comunidad de Madrid, que decidió suprimir el límite de 300 metros cuadrados que establece la ley estatal 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberación del Comercio.

- Regulación de la colocación de antenas de telefonía móvil.

La Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, cierra las puertas para que los ayuntamientos regulen la instalación de antenas de telefonía móvil. El lobby de las compañías ha impuesto su voluntad. No obstante, aparte la posibilidad de que las CC AA emprendan acciones legales contra ese manifiesto abuso de poder, la nueva norma sí puede abrir brecha. En tal sentido planteamos que la misma establezca la obligación de que -bien la CM, bien los ayuntamientos- elaboren mapas municipales de riesgo (entornos de los centros escolares, de los centros hospitalarios…), estudios epidemiológicos, instrucciones (recomendaciones) sobre la localización de las antenas…

- Eliminación de las entidades urbanísticas de colaboración (artículos 266 y siguientes del proyecto).

Las mismas constituyen una forma manifiesta de privatización de las funciones de disciplina urbanística (verificación, inspección, control de actos de uso del suelo, del subsuelo y de las edificaciones) que debe corresponder en exclusiva a los ayuntamientos y a las administraciones. Por mucho que el artículo 266.3 diga que el personal de dichas entidades no tendrá “carácter de autoridad” y que su actuación no impedirá las funciones de verificación, control e inspección propias de los servicios técnicos municipales, ello no quita para que, uno, se les esté confiando realmente una función de policía urbanística y, dos, para que los servicios municipales se vean reducidos, en vez de ser reforzados.

7. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

La formación y estallido de la burbuja inmobiliaria son el mejor y más acabado ejemplo que puede esgrimirse tanto de la ineficacia de los instrumentos públicos de intervención en los mercados de suelo y vivienda como, para rizar el rizo, de la aportación de las propias administraciones al engorde de la misma. Los ayuntamientos, las CC AA y la Administración central no solo no supieron frenar ni pinchar a tiempo el *boom*, sino que calentaron y recalentaron el proceso y lo hicieron en infinidad de formas. El tema es demasiado vasto como para que nos extendamos en él ahora. Más aun, en realidad, la intervención pública en el mercado inmobiliario implica multitud de aspectos que desbordan el marco de la legislación urbanística e incluso el marco competencial de las CC AA.

Varias de las enmiendas que hemos planteado en las páginas anteriores constituyen medidas de intervención en el mercado. Así, recapitulando:

- Estudio de la propiedad del suelo en la revisión del PGOU.
- Identificación de propietarios en el planeamiento de desarrollo.
- Creación de un registro de propietarios en SUNC y SU.
- Regular el papel del agente rehabilitador en las actuaciones en el medio urbano.
- Someter al ejercicio de tanteo y retracto las compra-ventas de terrenos e inmuebles en los ámbitos objeto de programas de intervención en el medio urbano.
- Creación de una mesa regional (o de mesas municipales) de propietarios públicos de suelo.
- Aplicación del sistema de expropiación en caso de retraso de la ejecución del planeamiento en SUNC y SU.
- *Normalización* de la aplicación del sistema de expropiación y, en general, de los sistemas públicos.

Otras propuestas que hacemos son las siguientes:

- Excepcionalidad de la venta del patrimonio público de suelo.

El artículo 240.3 del proyecto permite la venta de patrimonio público de suelo por los ayuntamientos con objeto de reducir su deuda comercial y financiera. Acertadamente esa posibilidad se caracteriza como excepcional. Sería oportuno acotar más dicha excepcionalidad: por ejemplo, estableciendo ratios elevados de deuda a partir de los cuales podría enajenarse patrimonio o supuestos en que las cuentas municipales están en situación extrema.

- Regulación generosa del tanteo y retracto.

Los artículos 244 y siguientes del proyecto hacen una regulación tímida del ejercicio del derecho de tanteo y retracto. No la compartimos. En su lugar proponemos:

- Los municipios (todos, no solo los mayores de 20.000 habitantes) y la CM delimitarán áreas en cualquier clase de suelo en los que

las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión igualmente onerosa de derechos reales sobre los mismos, estarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
    - El plazo máximo de sujeción de las transmisiones será de 8 años prorrogables. Ello sin perjuicio de lo que hemos dicho atrás a propósito las actuaciones en el medio urbano y, en su caso, de lo que establezca la legislación sectorial que también contemple otros supuestos de aplicación del tanteo y retracto.
    - Igualmente se someterán a tanteo y retracto las transmisiones de bienes inmuebles (terrenos, construcciones…) que se hayan beneficiado de ayudas públicas, sea para su edificación-constitución, sea para su reposición-rehabilitación. Los plazos serán los que en cada caso se establezcan (por ejemplo, en el caso de viviendas protegidas mientras dure la calificación, en el caso de viviendas rehabilitadas durante los cinco o diez años posteriores a la finalización de las obras…).
    - En caso de no ejercer el tanteo y retracto, la Administración actuante debe motivar la razón. No vale el silencio administrativo.
    - El presupuesto anual de la CM y de los ayuntamientos incluirá una partida mínima destinada a la adquisición de bienes sometidos a tanteo y retracto.

- Medidas contra la retención de la puesta a disposición.

Es de sobra conocido y es objeto de continuada crítica la existencia de un voluminoso parque de viviendas vacías. A éste hemos de añadir el igualmente muy voluminoso parque de naves industriales, oficinas, centros comerciales y edificios institucionales que permanecen sin uso o están infrautilizados. ¿Es admisible que siga creciendo la huella urbana en detrimento del suelo virgen mientras millones y millones de metros cuadrados de espacio construido podrían estar disponibles? La crisis económica no ha creado esta figura, pero sí la ha dilatado hasta cantidades enormes. Los poderes públicos deben incentivar su puesta en uso. Así, planteamos:

- Gravar o aumentar el gravamen o establecer tasas de/sobre los solares en SUC y en ámbitos de SUNC y SU cuando se incumplan los plazos de ejecución y no se aplique la expropiación. Cabe liberar de esta medida a aquellos terrenos en que se desarrollen usos provisionales del tipo de los huertos urbanos, espacios estanciales, pistas deportivas…
- Crear un censo de solares, terrenos y espacios construidos sin uso o infrautilizados, excluido el SNU. En particular, elaborar un registro de viviendas vacías.
- Gravar o incrementar el gravamen o establecer tasas de/sobre bienes inmuebles sin uso siempre que no sean puestos en el mercado para su compra o alquiler. En particular, aumentar el IBI de las viviendas vacías cuyos propietarios reúnan por sí o por persona interpuesta más de X número de viviendas.

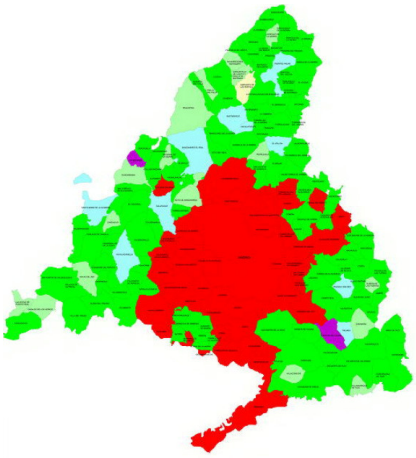
- Regular los supuestos en que la retención (explícita o mediante subterfugios) de la disponibilidad de los bienes puede ser calificada como infracción y objeto de sanción.
- Determinar un plazo para que las administraciones realicen la planificación de la puesta en uso de los edificios públicos de su titularidad sin uso o infrautilizados.

8. REVERSIBILIDAD DEL PLANEAMIENTO

Proponemos que la nueva ley regule la posibilidad de reversión sin indemnización del planeamiento urbanístico en los supuestos en que -sea por una decisión anterior que con el tiempo se ha demostrado que está equivocada, sea por causas sobrevenidas no previstas o imprevisibles en su momento- continuar con determinadas actuaciones sin cambio supondría lesionar el interés general u obligaría a la Administración pública (en particular al ayuntamiento respectivo) a asumir inversiones y/o gastos desorbitados. Una medida así solo se podría adoptar en situaciones extraordinarias y extremando las garantías de los sujetos cuyos derechos se vean vulnerados.

ANEXO

SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID: PROPUESTAS VECINALES



FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID

Redacción:
Vicente Pérez Quintana
Responsable de Urbanismo y Vivienda

Madrid, noviembre de 2015

ÍNDICE

- Presentación
- Un nuevo urbanismo es necesario: la transformación es la clave
- Un mal comienzo, las tres alturas y cero participación
- Poner en sus justos términos la función social de la propiedad
- Una clasificación del suelo más proteccionista
- Planeamiento urbanístico: concertación, municipalismo, flexibilidad…
- Recuperar lo que nos quitaron: cesiones de suelo y algo más
- Ciudades y barrios equipados, a vueltas con la intervención en la ciudad existente
- Intervención de las administraciones en los mercados de suelo e inmobiliario
- Conservación y rehabilitación: más intervención de las administraciones
- Transparencia, participación ciudadana

PRESENTACIÓN

En las páginas que siguen se recogen algunas de las propuestas sobre las que la FRAVM viene insistiendo, desde hace años. La mayoría de ellas pueden concretarse en la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Otras propuestas tienen mejor encaje en diferentes leyes como la de Garantía del Derecho a la Vivienda, la de Conservación y Rehabilitación o la de Patrimonio Histórico, o incluso en herramientas con formato distinto como el Plan de Estrategia Territorial. Unas piezas existen y habría que revisarlas, otras piezas habría que crearlas *ex novo.*

En ocasiones, las propuestas desafían el techo competencial de la Comunidad de Madrid o contradicen leyes estatales, especialmente la legislación urbanística y la reserva exclusiva que la Administración central hace de la ordenación de la actividad económica. Al llegar aquí, la idea es clara, si se mete mano a la Ley del Suelo, hágase con todas las consecuencias y sin remilgos.

Sea como sea, el enfoque de las propuestas es meridiano: se trata de lograr que la nueva Ley permita resolver problemas bien identificados aquí y ahora. En ellas se tratan muchas cuestiones relevantes. Otras muchas ni se mencionan, no porque no sean importantes o estén resueltas, sino porque o no tenemos suficientemente maduradas las respuestas o porque otras organizaciones las tratan mejor y solo resta sumarnos a ellas. Esto último lo subrayamos especialmente a propósito de las cuestiones ecológicas y de las cuestiones del patrimonio histórico.

Por último, como se verá, las propuestas insisten en dar más competencias y voz a los ayuntamientos. Son el primer eslabón en el gobierno del territorio y el interlocutor directo con la ciudadanía.

UN NUEVO URBANISMO ES NECESARIO: LA TRANSFORMACIÓN ES LA CLAVE

El urbanismo en España tradicionalmente ha estado y está asociado a la expansión de la huella urbana. Hablar de leyes del suelo y de planes urbanos y hablar de crecimiento de la ciudad viene a ser lo mismo, como si los términos fueran intercambiables o sinónimos. La artificialización de los terrenos se ha utilizado como un indicador de desarrollo o, si se prefiere, de progreso, lo cual se entiende como intrínsecamente positivo, sea lo que sea que signifique éste.

Durante un largo periodo de nuestra historia, este discurso tenía algún, aunque tímido, fundamento, contaba hasta cierto punto con el aval empírico de los amplios movimientos que registraban la demografía y la estructura socioeconómica del país. No es menos verdad que la praxis urbanística que amparó merece toda suerte de críticas y reservas, pues dio lugar a un hábitat plagado de disfunciones, desequilibrios, injusticias y pésimamente avenido con el medio natural. La oposición a ese estado de cosas, agravado por la falta de libertades, explica la génesis del movimiento vecinal en los años 60 y 70 y la posterior evolución hasta el presente.

En la actualidad y en las décadas venideras es seguro que la continuidad de la teoría y la praxis urbanísticas conocidas cronifica el desastre y nos hunde en el colapso. El estiramiento de la mancha urbana, dado el comportamiento en la Comunidad de Madrid de las variables poblacionales, económicas y sociales, puede -y debe- ser evitado. Es el momento de plasmar otro urbanismo, pues, remedando una frase conocida, *otra ciudad es posible.*

El urbanismo alternativo que reivindicamos, aquí y ahora, es el de la intervención sobre la ciudad existente con un objetivo esencial: **transformarla**. En las páginas que siguen trataremos de perfilar qué significa y qué supone esta propuesta para que no desvanezca en un eslogan inane. El diagnóstico de la ciudad existente apunta un cuadro de problemas relativos a la vivienda, la movilidad, los equipamientos, la actividad económica, la interacción con el medio natural… No se resuelven ensanchando el mapa de las ciudades, sino buscando cambios cualitativos en el cuerpo de las mismas.

Así las cosas, no nos interesa una nueva ley del suelo que continúe la tradición, que no rompa el hilo conductor que enlaza las leyes anteriores, desde la de 1956, con las vigentes Ley 9/2001 (del Suelo de la Comunidad de Madrid -LS en adelante-) y, en menor medida, el RDL 2/2008 (Texto Refundido de la Ley del Suelo -TRLS en adelante-). Si lo que se pretende con la reforma de la LS es tan solo enmendarla, pero manteniendo la columna vertebral, entonces nuestro veredicto es meridiano: para ese viaje no hacen falta alforjas. Siguiendo con la metáfora, en ese tren no merece la pena subirse. O la nueva LS da respuesta a los problemas que mencionamos arriba y otros por el estilo o, a nuestro juicio, no vale el esfuerzo.

Es cierto que la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (más conocida como la *ley de las tres erres*) se posiciona claramente en esta dicotomía, entre la expansión o la ciudad existente, del lado de la segunda. Pero, como veremos más adelante, lo hace desde un enfoque economicista que no compartimos en absoluto. De ahí que insistimos en la trascendencia del concepto de transformación, que se forma sobre los pilares de la ecología y de la igualdad, la justicia y el derecho a la ciudad. Ni la ley de las tres erres, ni los cambios que la misma introduce en el TRLS, apuntan en esa dirección.

La propuesta que defendemos, por lo demás, probablemente va más lejos que la reforma de la LS. Por una parte, tal vez requiera o aconseje *tocar* más de una ley, como una Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda. Es una cuestión de técnica jurídica en la que no entramos. Por otra parte, a buen seguro exige la aprobación de otras figuras tales como el Plan de Estrategia Territorial.

UN MAL COMIENZO, LAS TRES ALTURAS Y CERO PARTICIPACIÓN

La reforma de la LS se ha empezado a discutir en una mesa técnica en la que participan expertos de diferentes organismos de la Administración regional, de los partidos políticos con representación en la Asamblea de Madrid, del Colegio de Arquitectos y de la Federación Madrileña de Municipios. Ecologistas en

Acción y la FRAVM hemos solicitado estar en la mesa. La respuesta que hemos recibido ha sido la siguiente: "… podrán enviar las sugerencias y alegaciones que estimen oportunas a esta Dirección General y serán tenidas en cuenta, estudiadas y debatidas en la mesa técnica"[1]. No vamos a extendernos en considerar la negativa, pues ella se comenta por sí sola.

Mientras los *expertos* se reúnen y se afanan, es un decir, en debatir la reforma de la LS, va Ciudadanos y presenta una proposición de ley que plantea la supresión del límite de la tres alturas. Vaya por delante que estamos de acuerdo con tal eliminación. Del límite lo menos que se puede decir es que fue una ocurrencia sin pie ni cabeza. Sin embargo, promover la supresión ahora es extemporáneo y está fuera de lugar.

En primer lugar, la iniciativa de C´s entraña segregar una de las piezas trascendentes de la reforma de la LS del debate de la propia reforma. Lo hace de manera unilateral y sorpresiva. Esto vulnera las normas del diálogo y de hecho ha roto el consenso nada más empezar la andadura. Pero, sobre todo, la iniciativa se compadece mal con los procedimientos democráticos y parlamentarios por cuanto significa fragmentar la reforma y abordarla a trozos. Así, un asunto polémico es hurtado a la evaluación ponderada y enmarcada en el todo.

A propósito del urbanismo existen muchos precedentes de prácticas similares que deben ser desterradas de cualquier proceso de regeneración democrática de nuestras instituciones. Para no pecar de prolijos valga recordar dos ejemplos al respecto. El primero lo tenemos precisamente en las sucesivas modificaciones (hasta en 14 ocasiones) de la vigente LS aprovechando las leyes de acompañamiento de los Presupuestos. Ironías de la vida, en una de ellas se coló la tortuosa limitación del número de alturas que ahora se busca corregir entrando por la puerta de atrás. El segundo ejemplo lo suministra el Ayuntamiento de Madrid, allá por los años 90, cuando aprobó los PAU de Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo, Carabanchel y Vallecas, como pieza aparte de la tramitación de la revisión del PGOU de 1997.

Los portavoces de C´s alegan para defender la derogación de la norma de las tres alturas al margen de la reforma de la ley que "… no es una cuestión estructurante de ordenación del territorio y por tanto, nunca debería haberse visto reflejada en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Estas limitaciones en materia de altura se marcan en los instrumentos de planeamiento municipal (…)"[2]. La autora señala asimismo que la norma "Genera un coste de urbanización extremo para la Administración pública (…)" y añade "Es un artículo restrictivo en contra del normal crecimiento de las ciudades, pues no contempla cuestiones de vital importancia como la protección del medio ambiente y la sostenibilidad de nuestras ciudades, siendo un concepto <<expansivo>> de ciudad, fomentando la especulación de los suelos". Estamos de acuerdo, nunca debió ver el Boletín Oficial una regulación tan estrambótica como el apartado 8 del artículo 39 de la LS. Pero el caso es

[1] Carta remitida a la FRAVM por el Director General de Urbanismo, con fecha de salida del 19/10/2015.
[2] Begoña Villacis: *Tres alturas*, en http://blogs.elconfidencial.com/espana/mirada-ciudadana/2015-10-29/tres-alturas_1075145/.

que el apartado existe. La indiscutible bondad de los alegatos para quitarlo no avala el procedimiento torticero elegido para hacerlo. La santidad del fin no sanciona los medios. Parece que se quiere quitar hierro al asunto diciendo que la norma no es estructurante, lo que viene a sugerir que no es importante y, como no lo es, estaríamos justificados para sacudir sin miramientos la incómoda piedra del zapato. No es verdad. Si no fuera trascendente, ni C´s, ni nadie, se ocuparía del asunto.

¡¡Si será trascendente que por culpa de la limitación están paradas varias de las grandes actuaciones urbanísticas de la capital!! En concreto, dos, la operación Chamartín y la operación Mahou-Calderón[3]. Aquí está la madre del cordero. La proposición de C´s supone desbloquear una y otra. Suprimida la norma, desaparece el obstáculo que aprecian los tribunales. Los portavoces del partido lo niegan. Retóricamente se preguntan si la derogación entraña un apoyo a las operaciones. Contestan: "En ningún caso. Las grandes operaciones urbanísticas tienen otros muchos problemas que solucionar para ser aprobados, como por ejemplo, no tener en cuenta de forma global los errores de diseño de infraestructuras que son necesarias para la ciudad, sobrecostes no cuantificados, ausencia de dotaciones y equipamientos, garantías de promotores en la gestión y en la ejecución y que deben ser estudiados de forma pormenorizada buscando el bien social". Estamos de nuevo de acuerdo. Es por razones como las recogidas en la cita por las que nos oponemos a las grandes operaciones y por lo que decimos que deben ser paradas y repensadas de la A a la Z. La supresión, ¿ayuda a replantear la ordenación de las actuaciones dentro de parámetros asumibles por la ciudad y el interés general? No, antes al contrario, devuelve la iniciativa a los promotores de las mismas, inclina la balanza a su favor, quita a las Administraciones cualquier baza para negociar. Sencillamente, la medida desarma al Ayuntamiento de Madrid y a las entidades ciudadanas que han acudido a los jueces.


Así sería el proyecto Mahou-Calderón


Y así la operación Chamartín

[3] En el artículo citado, erróneamente se atribuye a la limitación los problemas de desarrollo que están teniendo las actuaciones de Valdebebas y los crecimientos del sureste. En realidad, las trabas de ambas son de otra índole, que nada tienen que ver con el número de alturas.

La estolidez de la apología de la supresión del límite de las tres alturas desgajada y antes de la reforma de la ley se manifiesta en el párrafo que reproducimos a continuación, seleccionado del texto varias veces citado arriba. “Justamente, estos megaproyectos están basados en la excepción que permite el artículo que proponemos su derogación, permitiendo la discrecionalidad basados en intereses particulares”. ¿Cómo? ¿La regulación de las tres alturas es la causa de que se quiera construir edificios de 36 plantas al lado del río o de 300 metros de alto en el margen izquierdo de la playa de vías de Chamartín? La atribución de causalidad es surrealista.

En fin, cabe temer que la proposición de ley de C´s, de ser aprobada, ponga el colofón final a la reforma de la LS. Ya ocurrió con el intento del primer Gobierno de Esperanza Aguirre.

PONER EN SUS JUSTOS TÉRMINOS LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

En la jerga urbanística es habitual apelar a expresiones como el *interés general y la función social de la propiedad.* Sin embargo, política y sociológicamente, ambas apenas significan nada. Sobre todo la primera, se comportan como significantes flotantes. Si, no obstante, perseveramos en usarlas y no queremos incurrir en el discurso buenista tan en boga, debemos acotar el significado.

Proponemos reservar la noción de interés general para aquellas actuaciones y medidas que sirvan al desarrollo de los derechos humanos básicos (a la vivienda, la salud, la educación…), del Estado de bienestar (concebido como el conjunto de dispositivos y políticas dirigidos a la promoción de las condiciones de vida de los colectivos sociales más desfavorecidos y al impulso de la igualdad) y de la sostenibilidad ecológica.

En tal sentido, la propiedad privada no es un concepto absoluto, que entraña derechos irrestrictos de disposición, uso y disfrute del propietario sobre el suelo y los inmuebles; sino que el ejercicio de tales derechos está subordinado y mediado a y por el interés general. La función social de la propiedad, así pues, es la facultad de la Administración de determinar, condicionar, acotar, orientar… a los propietarios particulares a hacer o dejar de hacer en beneficio de los derechos humanos, el Estado de bienestar y la sostenibilidad. Sin duda, esta facultad deberá estar reglada, modulada y sujeta a los tribunales para evitar la arbitrariedad, el autoritarismo y la corrupción.

La ciudad es una construcción social y, por tanto, el resultado de un sinfín de decisiones de multitud de agentes con deseos, expectativas e intereses no solo diferentes, sino contradictorios. Si la resolución del campo de fuerzas que organizan las decisiones la dejamos al mercado, como defiende el discurso urbanístico dominante en España, entonces los grandes poderes económicos impondrán su geografía. Nosotros, por el contrario, reivindicamos un poder político democrático que ejerza el liderazgo en la construcción de la ciudad. Esto es, no una Administración que tan solo corrija al mercado o que haga de contrapeso de los poderes económicos, sino que *gobierne* la nave.

En el marco de la elaboración de una nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid este planteamiento ha de recorrer todo el texto a modo de hilo conductor. Ahora bien, así dicho nos movemos en un discurso muy vago. Vamos a tratar de aterrizarlo en tres cuestiones concretas, que no agotan el alcance de la función social de la propiedad tal como la entendemos, pero que sí son lo bastante explícitas como para alumbrarlo.

1. Vivienda vacía

El Censo de Población y Viviendas de 2011 cuantifica en 263.000 las viviendas vacías en la Comunidad de Madrid[4]. Un cierto número de ellas estarán en malas condiciones de mantenimiento y/o en localizaciones inadecuadas. Aun descontándolas, restarán bastantes más de 200.000 unidades, el equivalente a casi 15 años del crecimiento neto del volumen de hogares. ¿Puede un país permitirse semejante despilfarro?

Reducir el paquete de viviendas vacías, mejorar la tasa de ocupación del parque residencial ha de ser una prioridad política.

España es uno de los Estados de la UE más permisivos con la vivienda vacía. En Dinamarca los propietarios de ellas pueden ser multados; en Francia se cobra una tasa en determinadas ciudades grandes e incluso los inmuebles pueden llegar a ser requisados; en Reino Unido hay una agencia de viviendas vacías, existen presupuestos públicos para la compra de viviendas desocupadas, los ayuntamientos pueden penalizar a los propietarios e incluso está regulada la venta o el alquiler forzoso; en Holanda no está mal vista la ocupación de las viviendas vacías, hasta no hace mucho era una figura legal.

La primera línea para abordar el asunto es la aprobación por los ayuntamientos de un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida en el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) de las viviendas vacías, tal como establece el artículo 72.4 del Real Decreto-Ley 2/2004, que regula las haciendas locales. Son varias las Comunidades Autónomas (Cataluña, Andalucía y Canarias) y los ayuntamientos (Mataró, Barcelona, Gerona, Vitoria, Parla…) que han emprendido el camino de gravar la vivienda sin uso, especialmente las pertenecientes a las redes de los bancos, sea requiriendo un plus en el IBI, sea exigiendo el pago de una tasa, sea imponiendo sanciones económicas al tipificar la desocupación como una infracción en determinados supuestos.

Pero, en tanto la medida anterior no obtenga los resultados esperados, propugnamos la regulación de una figura del tipo de la expropiación temporal del usufructo de las viviendas sin uso propiedad de las entidades financieras u otras personas jurídicas. Excluimos las residencias propiedad de personas físicas (herencias, viviendas para los/as hijos/as…). La medida cabe en la Constitución Española, legitimándose por apelación a la función social de la

[4] Numerosos expertos han puesto en duda la fiabilidad de las cifras del Censo sobre viviendas vacías. Apuntan que el volumen está infravalorado. Nuestra estimación eleva el total de viviendas vacías a bastantes más de 300.000. Exponemos los cálculos en *Vivienda: examen de la coyuntura y propuestas de la FRAVM ante las elecciones autonómicas y municipales,* en www.aavvmadrid.org.

propiedad y de la vivienda[5]. La expropiación consistiría en una medida extrema sujeta a una serie de condicionantes y garantías, tales como a título meramente de ejemplo:

- Solo se podría acudir a ella en espacios bien delimitados en los que se produzca un acusado desequilibrio entre la oferta y la demanda de alojamientos y siempre que exista un número abultado de viviendas vacías.
- El órgano expropiatorio únicamente podría tomar la decisión dentro de un plazo bien acotado, que no será superior al tiempo que dure la situación de fuerte desequilibrio.
- La evaluación acerca de la oportunidad de la medida, así como la delimitación de los ámbitos territorial y temporal de aplicación de la figura, sería acordada por el legislativo autonómico en sesión plenaria.
- El acuerdo determinaría cuál sea el órgano expropiatorio, condición que solo podrá recaer en la consejería competente en materia de vivienda o en el ayuntamiento correspondiente y, en este supuesto, siempre que acredite una suficiente capacidad de gestión del patrimonio del que se haría cargo.
- Todo acto expropiatorio constaría del preceptivo expediente administrativo, en el que se explicitará, entre otros, la documentación demostrativa de que la Administración se ha dirigido infructuosamente repetidas veces al propietario solicitándole la entrega voluntaria de la vivienda a la agencia de alquiler.
- Solo podrían ser expropiadas los inmuebles incluidos en el Registro de Viviendas Desocupadas.

La regulación que aquí planteamos será probablemente más oportuna en una Ley de Garantía del Derecho a la Vivienda, antes que en la Ley del suelo.

2. Participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Planteamos elevar el porcentaje del 10% actual al 15% del aprovechamiento medio la cesión libre y gratuita a los ayuntamientos de suelos urbanizados. Nos acogemos al techo superior que permite el apartado 1,b) del artículo 16 del TRLS. Siguiendo con el mismo apartado, la nueva LS también habría de incluir el incremento excepcional del porcentaje hasta un máximo del 20% o la reducción hasta un mínimo del 10% para las actuaciones en que el valor de las parcelas resultantes sea de manera clara superior o inferior, respectivamente, al valor medio en las restantes de su misma categoría de suelo.

Por otra parte, sin cuestionar la discrecionalidad y autonomía municipales en la fijación de los coeficientes de ponderación en el cálculo del aprovechamiento, el planeamiento debería justificarlos suficientemente en función de la estrategia adoptada y, en particular, razonar que los mismos no perjudican los intereses

[5] La sentencia del Tribunal Constitucional que declara la inconstitucionalidad de la llamada *ley antidesahucios andaluza* hace hincapié en que la misma invade las competencias exclusivas del Estado en materia de coordinación y planificación económicas y, asimismo, señala que el Gobierno y el Parlamento han acordado medidas de protección de las familias desahuciadas por impago de las deudas hipotecarias cuya eficacia podría verse perjudicada por la citada ley. Medidas estas, dicho sea de paso, que una y otra vez son puestas en la picota por los tribunales europeos. El hecho de la expropiación en sí no está en cuestión. Por lo demás, no deja de ser chocante que el artículo 3, apartado b), de la ley de las tres erres obligue a los poderes públicos a "favorecer y fomentar" la ocupación de las viviendas vacías o en desuso y que, cuando uno de esos poderes se pone manos a la obra, el Gobierno central hace todo lo posible para ponerle palos en las ruedas. Los intereses de las entidades financieras son intocables.

del ayuntamiento, no animan la expulsión de los usos pobres, sí promueven la compacidad, la complejidad y la diversidad urbanas…

3. Redefinición de las grandes operaciones urbanísticas

La nueva LS se encontrará con macroactuaciones tales como las operaciones de Campamento, Chamartín y Mahou-Calderón, el nuevo estadio de La Peineta o los desarrollos del Sureste, por mencionar los casos más conocidos. Cada una de ellas tiene, por así decirlo, su *lado maldito*. Aquí las sumas brutales de edificabilidad y los muy agresivos rascacielos; allí -o en los mismos lugares- las enormes amenazas que se ciernen sobre la movilidad en el corredor de la A-5, la zona Norte o en el tramo de la M-40 entre el nudo Supersur y Manoteras.

No es el caso que nos alarguemos en el examen de unas y otras. Valga hacer unas breves consideraciones, a modo de botón de prueba, de una de las más sonadas: los desarrollos del Sureste. El desacierto de los mismos fue constatado por el Ayuntamiento de Madrid hace tiempo. Nos abstenemos de exponer nuestro juicio sobre ellos para no ser tachados de apocalípticos. Baste, pues, el documento de *Propuestas de Ordenación Urbanística* del Preavance de la Revisión del PGOU de Madrid. Decía en 2012:

> "Bajo estos supuestos, apoyados en un extenso marco legal y un reconocimiento nacional e internacional sobre la necesidad de reconducir la actividad urbanística y la planificación en las ciudades mediante la adopción de criterios de sostenibilidad urbana, se hace necesario analizar la posibilidad de adaptar la ordenación de los suelos del sureste todavía no desarrollados hacia un mejor comportamiento ambiental. Significaría reconducir parte de la estrategia del crecimiento del Plan General de 1997 que quince años después todavía no se ha desarrollado hacia modelos más ventajosos para todas las partes, reduciendo los costes reales y ambientales a corto, medio y largo plazo para la ciudad"[6].

Más adelante, el mismo texto concretaba tres alternativas para la posible reformulación. Respecto de la opción continuista apuntaba lo que sigue:

> "Aparte las dificultades actuales económicas para ejecutar lo planificado, esta alternativa supondría elevados costes de urbanización y ejecución por unidad de vivienda producida o de suelo urbanizado para actividades económicas, repercutiendo en los precios de venta y haciendo estos desarrollos menos competitivos respecto a otros municipios. La Administración local tendría importantes dificultades presupuestarias para asumir la conservación de los ejecutado en tanto no exista una población suficiente o empresas que tributen e ingresen recursos para las haciendas locales, por lo que repercutiría negativamente en el mantenimiento y prestación de servicios a los ciudadanos. En este escenario, tampoco será posible plantear objetivos más exigentes

[6] Documento de *Propuestas de Ordenación Urbanística*, p. 135.

> de mejora de la eficiencia energética de edificios, de la sostenibilidad de los barrios ya que requieren de mayores inversiones iniciales, lo que también afectaría la calidad de los edificado. Esto puede suponer que Madrid pierda atractivo para la implantación de actividades de innovación y nuevos yacimientos de empleo en el contexto regional y también que la población joven siga saliendo hacia mercados más baratos de vivienda"[7].

Después de un diagnóstico como el que hemos tratado de resumir, que contó con la aprobación de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid y fue sometido a información pública, no cabe más que concluir que los desarrollos del Sureste, tal como están diseñados, son contrarios al interés general y son lesivos para las arcas municipales. Deberían ser repensados y, en nuestra opinión, suspendida su ejecución *sine die* mientras no se pruebe su necesidad y viabilidad. Pues bien, lo que dicta la razón no ha sido posible ya que lesionaría los sacrosantos *derechos adquiridos, derechos consolidados* de los propietarios, exponiendo al consistorio a la Espada de Damocles de unas indemnizaciones multimillonarias. A mayor abundamiento, la Coordinadora General de Planificación Urbanística, en 2013, dijo en un acto público que en los siguientes pasos de la Revisión del PGOUM no se podría mantener la Propuesta del Preavance ya que iba en contra de la lógica de la *aprobación exprés* de los PG´85 y PG´97, que a la sazón se estaba tramitando para sortear la sentencia del Tribunal Supremo que anulaba los crecimientos urbanos periféricos del PGOUM de 1997[8]. Precisamente la más que *sui generis* reaprobación retroactiva de los planes del 1985 y 1997 se fundamentó en el argumento de que, si no fuera así, sobre el Ayuntamiento lloverían las demandas de indemnizaciones.

La reversión del planeamiento va asociada a una penalidad sobre el causante. El ayuntamiento que sea puede cambiar el planteamiento de una actuación o incluso finiquitarla, pero no le sale gratis, salvo que medie el acuerdo con los propietarios o que éstos hayan dejado pasar los plazos de ejecución. Hay multitud de fórmulas para alargar los tiempos o incluso para recomenzar la medición. En realidad, son mecanismos estratégicos de gestión en un mercado monopolista en el que los propietarios manejan la retención de los terrenos y la modulación de la puesta de los mismos en los procesos de urbanización y de edificación como expedientes no únicos, pero sí fundamentales, para jugar con las rentas diferenciales y los precios.

La historia de la operación Chamartín es a este respecto un ejemplo bien ilustrativo: se empezó a pergeñar a primeros de los 90; veintitantos años después no se ha levantado nada; mientras, el ámbito se ha degradado; a la vez, la ordenación y planificación se ha alterado en varias ocasiones, de modo que la actuación se ha venido *reinventando* y el cronograma se estiraba. El paso del tiempo no es inocente. El año 2003 señala un hito en el camino, cuando se modificó el PG para casi duplicar la edificabilidad permitida. La escalera de adquisición de derechos es peculiar, pues funciona en el sentido

[7] Ibid, p. 142.
[8] Intervención de la Coordinadora General, Beatriz Lobón, en el Curso *La revisión del Plan General: ¿Una oportunidad para participar en el futuro de Madrid?,* organizado por el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid en la Casa Encendida, 21/03/2013.

de *más y más.* El mecanismo se adapta como anillo al dedo a la lógica de los grupos de presión, los lobby: *perfeccionan* o maduran los proyectos sumando y atando *mejoras* que se superponen. Los revalorizan decisión a decisión, sin colocar una piedra. No hay marcha atrás. Así la operación Chamartín puede prolongarse varios lustros, tanto más cuanto, en buena medida, encierra una operación financiera, antes que una actuación urbanística.



Degradación del ámbito

La línea jerárquica de adquisición de derechos, por tanto, supone que las *mejoras* generan derechos privados, aunque conlleven desastres públicos. Es indudable que si un propietario incurre en gastos e inversiones, sea resarcido en el supuesto de que el ayuntamiento decida replantear la actuación. No debería ser así cuando a ese propietario le ha llovido el maná de una recalificación u otra decisión en los despachos antes de ejecutar obra alguna o, en su caso, apenas ha acometido alguna acción de prueba que le sirve únicamente para litigar en los tribunales. Los ejemplos de esta práctica más o menos filibustera o de hechos consumados son numerosos.

Por ello, proponemos que la nueva LS regule la posibilidad de reversión sin indemnización del planeamiento urbanístico en los supuestos en que -sea por una decisión anterior que con el tiempo se ha demostrado que está equivocada, sea por causas sobrevenidas no previstas o imprevisibles en su momento- continuar con determinadas actuaciones sin cambio supondrían lesionar el interés general u obligarían a la Administración pública (en particular al ayuntamiento) a asumir inversiones y/o gastos desorbitados. Sin duda, una medida como la que planteamos aquí solo se podría adoptar en situaciones extraordinarias y extremando las garantías de los sujetos cuyos derechos se vean vulnerados. No es contradictoria con el artículo 35 del TRLS, sino que se trata de situarlo en el contexto de la función social de la propiedad.

UNA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MÁS PROTECCIONISTA

La vigente LS determina un régimen urbanístico del suelo que es poco respetuoso con el principio de preservar los terrenos de la artificialización. Bien al contrario, se posiciona en la idea que privilegia el urbanizable y arrincona a una categoría más o menos residual a los terrenos no urbanizables. Nuestra propuesta busca corregir esta situación. Por ello hacemos hincapié no tanto en el esquema de clasificación como en recuperar las figuras del no urbanizable común y del urbanizable no programado.

En el primer caso, la clase única de no urbanizable protegido tiende a concentrar demasiado la atención en los espacios con muy destacados valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales. En cambio, los terrenos con valores agrícolas, forestales, ganaderos o con riquezas naturales quedan en una posición marginal y periclitada. No resisten la comparación con los primeros y, por tanto, están abismados a la reclasificación. En realidad, en muchas ocasiones el hecho de estar en la misma bolsa que los espacios especialmente protegibles opera en contra de la protección de los terrenos de cultivo y similares. Unos y otros suelos son cualitativamente distintos, deben su condición de no urbanizables a valores y funciones heterogéneos entre sí. En concreto, los segundos, además de sus valores ecológicos actuales y potenciales, sirven a la preservación de la urbanización, a la conservación de un recurso natural no renovable, lo cual ya es un valor trascendente en sí mismo. Tales espacios también están llamados a jugar un papel destacado en la necesaria transformación del modelo productivo, en el cual las actividades primarias (agrícolas, forestales…) y la economía verde tendrán un peso significativo.

Por otra parte, el suelo urbanizable sectorizado, tal como aparece en la LS vigente, es muy parecido al urbanizable programado precedente. En cambio, en el caso del no sectorizado no está bien enfatizado su carácter y función de suelo de reserva, de conjunto de ámbitos que pudiera ser preciso incorporarlos a la urbanización en un plazo muy largo, pero que en el presente están más cerca de la condición del no urbanizable común.

4. Nueva clasificación del suelo

- Suelo no urbanizable
    - Común
    - Protegido
- Suelo urbanizable
    - Programado
    - No programado o de reserva
- Suelo urbano
    - Consolidado
    - No consolidado

Cada categoría de suelo lleva su régimen urbanístico, relación de derechos y deberes, actuaciones posibles, actos normados, licencias... Es importante subrayar la diferencia de regímenes del no urbanizable común y del urbanizable de reserva, respecto de la otra categoría con la que forman clase respectivamente. A su vez, en cambio, el régimen del urbanizable no programado debiera acercarse al del no urbanizable común entre tanto no se desarrolle el planeamiento del primero (PAU, plan parcial…).

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: CONCERTACIÓN, MUNICIPALISMO, FLEXIBILIDAD…

Este es tal vez uno de los apartados en que la LS deberá experimentar más cambios de gran calado. Vamos sin preámbulo a las propuestas.

5. Plan de Estrategia Territorial (PET)

Los primeros Gobiernos de la Comunidad de Madrid impulsaron diversos trabajos para dotarse de un conjunto de directrices de estrategia territorial, siendo presidentes Leguina y Ruiz Gallardón. No llegaron a aprobarse, si bien se redactaron documentos muy interesantes. Los siguientes Gobiernos abandonaron la idea.

El instrumento es necesario para armonizar la intervención sobre el territorio de la enorme pluralidad de organismos, repartidos en las tres Administraciones, que regularmente inciden en la ordenación y planificación.

No pensamos en un plan que, a modo de las muñecas rusas, fuerce el encaje de unos en otros, teniendo el PET como el referente universal que sobredetermina la acción de todos los actores públicos. Antes bien, el mismo ha de estar abierto, de un lado, a los planes sectoriales de la propia Comunidad de Madrid y a la planificación de los ministerios. De otro lado, ha de estar abierto a los ayuntamientos y respetar escrupulosamente la autonomía municipal. Con este doble condicionante, entendemos el PET como un conjunto de directrices y orientaciones estratégicas de contenido territorial y urbanístico en cuya formulación participan todos los agentes. La elaboración ha de darse en un proceso de concertación multilateral en el que la Comunidad de Madrid asume una función moderadora o incluso de liderazgo, pero sin imposiciones ni arbitrismos.

6. Planes Generales de Ordenación Urbana

Es una figura muy asentada en la tradición urbanística de los municipios. Sin embargo, es un instrumento pesado, laborioso, rígido, abstruso, tecnocrático. La aprobación lleva periodos demasiado dilatados y requiere un gran consumo de recursos. La acumulación de modificaciones puntuales va paulatinamente desvirtuándolo e incluso las alteraciones legislativas le van restando eficacia. Todo ello hace de los PGOU la negación de la participación ciudadana[9], en franca contradicción con la visión de la ciudad como construcción social.

Con independencia de cuál fuera su virtualidad en el pasado, especialmente en las etapas en que el planeamiento pivotaba sobre la expansión de la huella urbana, a nuestro juicio, en el futuro, los planes generales debieran evolucionar hacia un formato de planes estratégicos de las ciudades. En tal sentido, abogamos por aligerarlos de contenido y facilitar las revisiones y puestas al día. Es preciso desmitificarlos.

No propugnamos la desregulación, ni suerte alguna de *Estado mínimo,* el paraíso de los neoconservadores[10]. Sin duda, las ciudades exigen ser

[9] Es muy revelador el hecho de que en las revisiones de los planes generales, la opinión pública participa más en la fase de avance (la más parecida a la redacción de un plan estratégico) que en las fases de la aprobación inicial y la provisional. En la fase de la aprobación definitiva ha desaparecido cualquier rastro de participación. ¿Podemos esperar que los vecinos y vecinas mantengan la atención y la iniciativa sobre un proceso que dura años y años?

[10] No conviene olvidar, por lo demás, que durante las últimas décadas ha sido precisamente el discurso neoliberal el que ha gobernado el territorio y el urbanismo en la región, la capital y la mayoría de los municipios madrileños. Lo han

planificadas y esto requiere normas. Sin plan o con planes tan *flexibles* que todo vale reina el caos. La norma asegura que los actos urbanísticos son predecibles, que la gestión pública está sometida a controles por encima del capricho de los gobernantes, que la ciudadanía tiene deberes y también derechos y, en fin, la norma supone que los procesos urbanos tienen una cierta inercia, continuidad, no están sujetos a bandazos. Sin norma es imposible la vertebración del interés general según se ha acotado más arriba.

En su nuevo formato los planes generales habrían de fijar el modelo de ciudad, los objetivos, la plasmación en cuanto a ordenación del territorio y planificación urbanística, las acciones, los medios… Las revisiones no consistirían en actos extraordinarios en que se ha de redactar cada vez un nuevo plan o casi, sino en ajustar el modelo, los objetivos… con arreglo a los datos cambiantes de la realidad social y económica. Dependiendo del alcance de las alteraciones introducidas, la aprobación definitiva sería competencia bien del pleno municipal, bien de la Consejería correspondiente de la Comunidad de Madrid. Por supuesto, el plan y sus modificaciones o revisiones habrían de moverse dentro del dibujo trazado por el PET, serían compatibles con el planeamiento de los municipios vecinos y, sobre todo, serían el resultado de procesos **muy participados.**

En el contenido de los PGOU entrarían, como ocurre ahora, cuestiones como la clasificación del suelo, el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada que sean precisas, las normas urbanísticas, el catálogo de bienes protegidos… Eso sí, es imprescindible simplificar tales determinaciones.

7. Planes especiales

Al contrario que los planes generales, proponemos que los especiales, junto con los catálogos de protección, ganen protagonismo en la planificación. Eso es lo que corresponde con la idea de transformación que planteamos como eje de la acción urbanística hoy y en las próximas décadas: la intervención en la ciudad existente. La acupuntura urbana, el reciclaje, la rehabilitación, la regeneración y otras muchas expresiones más o menos sinónimas resumen la apuesta.

Los planes especiales están regulados en los artículos 50 a 52 de la LS, más el artículo 47.2 relativo a los planes parciales de reforma interior. Requieren un mayor desarrollo, dada la trascendencia que deben adquirir en el futuro. Pensamos a este respecto, por ejemplo, en la apertura o conexión que los mismos deben tener con otros planes y ámbitos de las políticas municipales y regionales tales como los instrumentos contra la contaminación del aire y acústica, la ordenación y uso de los parques, la gestión integral del ciclo del agua, la redefinición del modelo de recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos, el rediseño del modelo de movilidad, el fomento de las energías renovables… Obviamente no sugerimos que sea en la LS donde se regulen las actuaciones. Son áreas temáticas que cuentan con sus propias

hecho usando a su manera la LS y los planes generales. Contra las virtudes casi taumatúrgicas que algunas personas les atribuyen, los PGOU no son salvaguarda de casi nada.

legislaciones y normativas. En la LS sí ha de reflejarse la componente urbanística y territorial de todas ellas, no tanto como una especie de apéndice, sino como una perspectiva transversal en tanto cada fenómeno, cada elemento es o está en el espacio, sea como condicionante, sea como condicionado.

Sin perjuicio de los procesos urbanos que mencionamos arriba, merece la pena subrayar la urgencia de que la LS dé pasos en una materia olvidada o, mejor dicho, silenciada, la contaminación electromagnética[11]. La eliminación de los tendidos aéreos de alta y media tensión en el interior de las ciudades, especialmente cruzando parques urbanos y en la proximidad de las viviendas, ha de ser una prioridad.


Parque de Las Cruces

Por otra parte, la Asamblea de Madrid debe abrir la lucha contra la contaminación que emiten las antenas de la telefonía móvil. En 2010, el Ayuntamiento de Leganés fue pionero en el intento de establecer restricciones a la instalación de antenas en la cercanía de equipamientos educativos y sanitarios y en las zonas residenciales. En 2013, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) estimó el recurso de las operadoras y tiró abajo definitivamente la ordenanza municipal alegando que el Ayuntamiento no era competente. A su vez, la Ley de Telecomunicaciones (Ley 9/2014) vino a cerrar casi todos los caminos para poner coto a la colonización de los techos de los edificios. Establece, en el artículo 29, que las operadoras podrán expropiar las azoteas de las comunidades vecinales para instalar las antenas de telefonía móvil, sin que ni los ayuntamientos ni los residentes en los edificios y los alrededores puedan oponerse[12]. Además, no será necesaria licencia municipal de obras y actividades ni declaración de impacto ambiental. Por si fuera poco, el artículo 34 dice taxativamente que las Administraciones públicas "deberán

[11] La denuncia de la contaminación electromagnética no solo se enfrenta al silencio de los medios de comunicación y de los organismos públicos, sino que suele ser objeto de escarnio acusándola de propugnar el *apagón tecnológico* o de querer el retorno a las cavernas. Algunos *reputados científicos*, contra el criterio de la OMS, dicen que la hipersensibilidad electromagnética no existe, sino que es una patología psicológica. Aunque con lentitud, van apareciendo sentencias judiciales que corrigen la lógica dominante de *ancha es Castilla*. En julio de 2015, una juez francesa obligaba el Estado a pagar una pensión a una ciudadana que padece hipersensibilidad. Antes, en 2011, un juzgado de lo social de Madrid declaró la incapacidad laboral permanente de una trabajadora de la Facultad de Económicas de la Universidad Complutense por la misma enfermedad, asociada a fatiga crónica y fibromialgia. Sin embargo, contradiciendo el más elemental principio de precaución, el Tribunal Supremo desestimó una denuncia contra los campos magnéticos emitidos por una central eléctrica de Castellón aduciendo que "el estado actual de la ciencia descarta que haya efectos adversos para la salud". En realidad, el estado actual de los conocimientos científicos no descarta los efectos negativos, sino que ésta es una materia controvertida. Otra cuestión es que la evidencia empírica que aportan los informes críticos no sea tenida en cuenta y sea ridiculizada gracias al control directo e indirecto que las operadoras tienen o ejercen sobre los medios de comunicación y sobre multitud de centros de investigación.

[12] ¡Para que luego digan que es inconstitucional la expropiación del usufructo de las viviendas vacías!

colaborar (…), a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas". Está claro que la telefonía móvil se está blindando a la resistencia ciudadana; pero, aun así, desde los legislativos autonómicos es posible dar la batalla. Cabe desde la confrontación directa con la producción legislativa derivada de la presión del lobby de las operadoras hasta la regulación de medidas tales como la elaboración de mapas municipales de riesgo y de estudios epidemiológicos, la aprobación de planes especiales con instrucciones (recomendaciones) sobre la localización de las antenas…



Colegio San Viator, plaza Elíptica

En otro orden de cosas, tenemos que el referente fundamental de la intervención sobre la ciudad existente lo constituyen el Real Decreto 23/2013 (Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016) y, sobre todo, la Ley de las tres erres[13]. El primero está muy cuestionado, entre otras razones, por la tardanza con que se han suscrito los acuerdos de desarrollo (las *bilaterales*) con las CC AA[14]. La segunda es acusada de intromisión en las competencias autonómicas, por lo que tiene pendiente la resolución de algunos recursos de inconstitucionalidad. Sea lo que sea de ellos, la ley es tremendamente invasiva y adolece de un acusado reduccionismo economicista. En realidad, no regula ni organiza la intervención pública en el medio urbano desde una perspectiva y con una sensibilidad social y ecológica, sino que pretende establecer las condiciones de viabilidad y rentabilidad económica de la rehabilitación y las actuaciones de regeneración y renovación urbanas como sector de actividad de futuro que tome el relevo de la construcción de nueva planta.

Esto último no sería necesariamente malo, si no fuera porque, uno, carece de la *pata social y ecológica* y, dos, retorna a la ciudad existente como un espacio a colonizar, cual nuevo suelo urbanizable. En efecto, la ley de las tres erres es sorda y ciega a las consecuencias que su aplicación puede desencadenar, desde los procesos de empobrecimiento de la población residente en los

[13] En el ámbito autonómico destacan la Ley 2/2009, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de Baleares y la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias.

[14] Finales de 2014, salvo con la Comunidad de Madrid, en octubre de 2015, cuando apenas faltan 15 meses para culminar el Plan. En este caso, además, asistimos al hecho sin precedentes de que el Gobierno de la región adeuda unos 10 millones de euros a miles y miles de familias en concepto de subvenciones a la rehabilitación e instalación de ascensores y no solo no los paga, sino que hizo aprobar en la Asamblea de Madrid una ley (la Ley 4/2012, artículo 20) para asegurarse el no pago con carácter retroactivo.

ámbitos que se delimiten hasta la profundización de los ejes de exclusión de los colectivos más vulnerables, pasando por los procesos de expulsión o *gentrificación.* Desde luego la preocupación por la preservación del patrimonio histórico, artístico, arqueológico… brilla por su ausencia. La ley atribuye la iniciativa de las actuaciones a las Administraciones y a los propietarios y, asimismo, ellos son los sujetos legitimados para la ejecución. Pero, en todas las fases, desde la propuesta a la realización, está o puede estar presente la figura del *agente rehabilitador*, aunque no con ese nombre que sugiere al malhadado agente urbanizador: sea como beneficiario de la expropiación; sea como entidad, empresa o sociedad que intervenga en nombre de la Administración o de los propietarios; sea como asociación administrativa… Como es lógico, dicho agente o promotor estará si hay expectativas de rentabilidad atrayentes. La ley se devana los sesos para alimentarlas: desde los convenios para la financiación de las actuaciones (artículo 17), que en la práctica suponen la cesión de derechos de los propietarios a los promotores; hasta la concesión de la expropiación, de la cual el caso de la operación en el Paseo de la Dirección es un ejemplo de mala práctica de manual; sin olvidar la posibilidad, en determinados supuestos (artículo 16.4 del TRLS), de exención del cumplimiento de la obligación de ceder al ayuntamiento suelos; o sin olvidar tampoco las actuaciones de dotación (artículo 14.1.b) del TRLS) ideadas para que suelos dotacionales dejen de serlo y admitan usos lucrativos[15].

No es este ni el lugar ni el momento para extendernos en el examen de la ley de las tres erres, por lo que nos contentaremos enseguida con proponer medidas correctivas que la nueva LS puede incluir.

Antes de hacerlo, al objeto de definir mejor nuestra idea de qué sean y qué papel juegan los planes especiales, merece la pena que prestemos atención brevemente a la proliferación de nuevas formas de hacer ciudad o de intervenir en ella. Pensamos en experiencias como *Esto no es un solar* en Zaragoza, los huertos urbanos, los centros sociales okupados, el Patio Maravillas, el espacio Vecinal Montamarta (San Blas), el Campo de la Cebada, *Vecinos Haciendo Jardines* (Barceló), *Esto es una plaza* (Lavapiés) y un largo etcétera. Las ciudades son laboratorios de iniciativas ciudadanas. Podemos identificar una serie de características comunes:

- La participación y la horizontalidad. Despliegan, por así decirlo con sendas expresiones de De Sousa Santos, la *demodiversidad* y la *experimentación democrática,* esto es, un amplio abanico de formas de democracia participativa, de abajo-arriba.
- Autonomía respecto de las Administraciones. Muchas de las iniciativas han surgido frente a las instituciones. En el itinerario, algunas llegan a acuerdos con ellas, pero conservando su independencia y su posición de desafío al *status quo.*
- Supresión o, cuando menos, la aspiración a suprimir las rígidas dicotomías del tipo espectador-actor, proveedor-usuario, pasivo-activo, para dar paso,

[15] El Avance de la Revisión del PGOU de Madrid -ahora desechado- preveía varias decenas de actuaciones de este tipo, entre las que sobresalía una treintena larga de ellas promovidas por Telefónica sobre los edificios que tiene dispersos por la ciudad, que en su día obtuvo en inmejorables condiciones ya que era una empresa pública.

en su lugar, a esquemas basados en la idea de la intercambiabilidad de roles.

- Las tres erres (reducir-reutilizar-reciclar) aplicadas al urbanismo: antes que depredar suelos vírgenes para equipamientos colectivos y espacios libres y de ocio, está el acondicionamiento de solares y descampados, la recuperación de naves y edificios abandonados o infrautilizados, la reconversión de infraestructuras del transporte obsoletas o sin uso.
- Compromiso ecologista, muy evidente en el caso de los huertos urbanos o de las listas de consumo ecológico, pero también meridiano en el discurso y las actividades de los CSO.
- También, compromiso solidario, pues muchas de las actuaciones se configuran como redes de ayuda, desde los bancos de alimento a la impartición de clases de refuerzo escolar.
- Preponderancia del valor de uso, tanto en la génesis como en el desarrollo. En realidad, el valor de cambio está ausente en la mayoría de las ocasiones. La inversión es mínima, el esfuerzo de las personas se presta de forma voluntaria y no remunerada…
- Pequeña escala. El crecimiento, si tiene lugar, es paulatino, gradual.
- Con frecuencia, las actuaciones son temporales: hasta que el espacio sea ocupado para los usos previstos en el planeamiento, mientras haya personas interesadas en mantener la actividad…
- La planificación es suave: no hay cronogramas cerrados, se admite el método de prueba y error, se produce la reversión de los procesos, es participada…

No proponemos llevar estos rasgos a la LS, ni institucionalizar o reglar las prácticas urbanísticas basadas en el *hagámoslo nosotros mismos.* Ahora bien, la intervención sobre la ciudad existente 1) debe facilitarlas y fomentarlas[16] y 2) el planeamiento especial ha de aprender de ellas.

Recapitulando, proponemos:

- Los planes especiales tendrán las funciones que de manera exhaustiva relaciona el actual artículo 50 de la LS.
- No obstante lo anterior, hacemos hincapié en:
    - La elaboración de planes de rehabilitación integral de ámbitos bien definidos: sobre el caserío, sobre el espacio público[17] y sobre el tejido de actividades (sociales, económicas…).
    - Cuando lo anterior no sea necesario o prioritario, la elaboración de planes de rehabilitación energética, mejora de la accesibilidad a los edificios (ascensores u otros aparatos elevadores en bloques de tres y más alturas que carecen de él), supresión de barreras arquitectónicas, medidas de ahorro y eficiencia en el consumo del agua, recogida y aprovechamiento de aguas pluviales…

[16] En tal sentido, es interesante la doble línea de trabajo abierta por el Ayuntamiento de Madrid dirigidas, una, a concertar con los activistas la creación y funcionamiento de los huertos urbanos y, otra, a negociar con los grupos correspondientes la redacción de una ordenanza municipal de gestión ciudadana de espacios públicos.

[17] Por tal entendemos el espacio exterior a las construcciones, libre de edificación, con independencia de la titularidad jurídica.

- La mejora de la calidad ambiental de los barrios vulnerables[18]. En muchos de ellos, en el punto de partida nos encontramos un verdadero dislate. Nos referimos aquí, sobre todo, a los polígonos de bloque abierto, promociones de los años 40-70, buena parte de ellas llevadas a cabo por organismos públicos como la Obra Sindical del Hogar o el Instituto Nacional de Vivienda. Pero no solo, pues también contamos con otras colonias y poblados como los resultantes de la Remodelación de Barrios (años 80-90). Un breve y apresurado bosquejo de la situación nos acerca a una foto a veces surrealista o incluso esperpéntica. Los famosos *interbloque* o, en general, el espacio público se halla degradado física y socialmente: zonas terrizas con yerbajos y coches aparcados, descampados en los que se hacen vertidos contaminantes o en los que se deposita la basura, suelos erosionados, grandes charcos de agua en zonas de paso, muros semiderruidos o con riesgo de colapsar, árboles sin podar cuyas ramas se meten por las ventanas, paisajes indecorosos… Por otra parte, en numerosas colonias no se sabe quién es el propietario del espacio público (¿ayuntamiento? ¿vecinos? ¿otros[19]?) o se da una aguda controversia al respecto. En otros barrios, el suelo es *privado de uso público*, de forma que el mantenimiento y conservación corresponde a los vecinos pero, en la práctica, en cuanto a la utilización, no se diferencia de la Gran Vía. Se entiende el malestar de los residentes y el sentimiento de agravio comparativo. En un tercer grupo de polígonos, la propiedad es privada, pero los vecinos se sienten estafados o engañados por el IVIMA, ya que nadie nunca les informó que al comprar las viviendas adquirían también los terrenos anejos. Sea como sea, en unos y otros ámbitos la población residente no está en condiciones económicas para hacerse cargo de la urbanización y su mantenimiento. Por otra parte, en los polígonos de bloque abierto, los terrenos sin edificación a menudo carecen de calificación urbanística, con la subsiguiente incertidumbre acerca del uso. Existen piezas que por su tamaño y posición permitirían localizar equipamientos o incluso generar aprovechamientos urbanísticos.

[18] El PGOU de Madrid de 1997 contempla la redacción de una cuarentena de ellos. Pues bien, 18 años después no se ha acometido ninguno, si bien se llegaron a iniciar los trabajos de redacción de los proyectos de actuación de dos: Moratalaz y Virgen de Begoña.

[19] Se pueden contar anécdotas hilarantes al respecto: por ejemplo, “otros” que no existen u “otros” que se enteraron décadas después que todavía eran los propietarios y, en los años de la burbuja inmobiliaria, pretendieron promover viviendas nuevas.



Barrio del aeropuerto



Colonia de San Francisco (Carabanchel)

- La nueva LS debería fijar un plazo para que, por separado y de manera concertada, el Gobierno regional y los ayuntamientos se doten de programas de acción que distribuyan en el tiempo -que será largo- las actuaciones y aseguren el *peinado* de **todos** los ámbitos que requieran intervención. Quizá podría ser éste uno de los capítulos del PET. El artículo 9, apartado 1, de la ley de las tres erres dice que la iniciativa de las intervenciones "podrá" partir de las Administraciones públicas o de los propietarios e incluso de los agentes rehabilitadores. Aunque el apartado 2 es más imperativo y exige la realización de proyectos de mejora en las situaciones más graves, es claro que aquí se abre la vía para actuar de manera preferente en zonas centrales rentables para la inversión privada. Que ese es el objetivo lo manifiesta el anuncio de que el Gobierno central tenía la intención de regular las *zonas premium* de larga tradición en los países anglosajones. La presente propuesta busca cerrar la brecha y asegurar que se intervine siempre y en todos los lugares en que es necesario en virtud de la situación de degradación de los ámbitos, sin generar desigualdades.
- De tal forma, para cumplimentar los programas, el Gobierno de la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos habrán, además, de hacer los pertinentes estudios de vulnerabilidad territorial.
- Proponemos también la creación de un fondo especial en los presupuestos anuales de la Comunidad de Madrid y de los ayuntamientos para financiar y cofinanciar las actuaciones. El mismo se dotaría con recursos provenientes de la UE, la Administración central y con recursos propios. Por lo demás, las arcas públicas se verían beneficiadas del incremento de las actividades en los campos de la rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación urbanas. Dichas actividades tienen un papel destacado en el cambio del modelo productivo.

- Los patrimonios públicos se verán beneficiados también gracias a las cesiones de suelo, obligatorias y pactadas, y de los aprovechamientos que, en su caso, se originen. Entre las cesiones pactadas consideramos las que las comunidades de propietarios podrían hacer a favor de las Administraciones en, por ejemplo, determinados polígonos de bloque abierto. Asimismo, podría suceder al contrario, la cesión de espacios adyacentes a las viviendas de las Administraciones a las comunidades con el compromiso de éstas de mantenerlos. Unas y otras cesiones no necesariamente han de entrañar siempre transferencias de la propiedad en sentido fuerte, sino de derechos de uso y similares. Se abre aquí un campo amplio de posibilidades susceptible de regulación[20].
- La intervención de las Administraciones en estas actuaciones sería directa (por ejemplo, la ejecución de las obras de mejora de la urbanización en un área de rehabilitación integral) e indirecta por medio de la subvención a las familias. La cuantía de las ayudas se modularía en función del patrimonio e ingresos de los beneficiarios. En particular, es prioritario evitar el empobrecimiento de los residentes y la ampliación de la exclusión de los colectivos desfavorecidos. De tal modo, el contenido sustantivo de los planes y programas de actuación (actual artículo 51 de la LS) necesariamente llevará un capítulo social, que incluya, de un lado, una previsión de supuestos y, de otro lado, las medidas efectivas de atención y ayuda a las familias para eliminar la morosidad y evitar casos de embargo o desahucio por impago de las derramas y las cuotas.
- En tanto las actuaciones son protegidas (entrañan una inversión de fondos públicos, sea directa, sea en forma de ayuda a las familias), las transmisiones de terrenos y bienes inmobiliarios dentro de las áreas delimitadas estarán sujetas durante X años a limitación de precios, ejercicio de tanteo y retracto por los ayuntamientos y la Comunidad de Madrid o, en su caso, la devolución de las ayudas.
- El contenido sustantivo de los planes especiales, asimismo, recogerá, cuando proceda, la regulación del ejercicio de los derechos a realojo y retorno *in situ* o, al menos, en el entorno. Incluimos aquí el supuesto -no contemplado en la ley de las tres erres- del derecho a realojo en las actuaciones aisladas no expropiatorias.
- Siguiendo con el tema anterior, los planes preverán los eventuales efectos de expulsión de la población residente (gentrificación) que conllevará su desarrollo en un plazo razonable y se adoptarán las medidas precisas para evitarlos. Y al contrario, también se evaluarán los riesgos de desencadenar procesos de guetización y las medidas para cortarlos de raíz.
- Las Administraciones -en particular los ayuntamientos-, tanto si actúan por sí como si las operaciones son realizadas por entidades privadas, velarán para que la ejecución de las obras se lleve a cabo causando el menor número de molestias a la población residente afectada. Las medidas pertinentes se recogerán en los proyectos y licencias. Buscamos aquí enfrentar formas de acoso inmobiliario o, sin llegar a ese extremo, desarrollos groseros e invasivos, que van desde la dilatación injustificable

[20] Según estimaciones antiguas de los técnicos municipales, solo en Madrid la extensión de los interbloque supera los 30 millones de metros cuadrados. Aunque solo habría que intervenir en una fracción de ese suelo, es indudable que el coste es enorme, tanto en inversión inicial como en gastos anuales de mantenimiento. La solución del problema exige, por lo tanto, una buena dosis de pragmatismo e imaginación. Por ello, la cuestión de la propiedad y la relativización de las modalidades nos parece estratégica.

de los tiempos hasta la realización descuidada de las demoliciones, pasando por los ruidos excesivos, la contaminación atmosférica, el tráfico de camiones y maquinaria pesada sin las debidas precauciones o la agresividad en el trato, por ejemplo, a las personas mayores[21].

- En los supuestos que sea aplicable el artículo 10.3 de la ley de las tres erres (ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público o las superficies comunes de uso privativo para la instalación de ascensores o para la realización de obras que mejoren el ahorro y la eficiencia energética o el consumo de agua) se extremará la exigencia de justificación técnica y la adopción de las medidas precisas para limitar los perjuicios[22].
- Nuestra propuesta pasa por la derogación de la ley de las tres erres, concretamente en los aspectos en que privilegia el papel del agente rehabilitador. Obviamente, eso el algo que escapa a la nueva ley del suelo de la Comunidad de Madrid. Ésta, sin embargo, puede atacar la figura de varias maneras, que destacamos seguidamente en una relación a título indicativo, no exhaustivo. Como se verá el leitmotiv se resume en recortar el campo de acción del agente o similar y potenciar las capacidades (empoderar) de la ciudadanía para hacerse presente en los procesos:
    - Las actuaciones de iniciativa pública serán ejecutadas por la Administración directamente o, previo convenio, por organismos públicos. No al sistema de la expropiación por concesionario, contemplada también en el artículo 119 de la actual LS.
    - En las actuaciones (de iniciativa pública y privada) que pasen de una determinada escala y supongan la delimitación de un ámbito sobre un barrio residencial (en las ARI y similares) se creará una mesa social y política que periódicamente examinará la marcha de la operación. En ella participarán los diferentes agentes presentes en ella, junto con representantes municipales. Transparencia y participación ciudadana: dos antídotos contra los abusos.
    - Respeto escrupuloso del contenido social de los planes y de las obligaciones relativas a los derechos de realojo y retorno.
    - La LS podrá fijar determinadas reglas a incluir en los estatutos de las asociaciones administrativas, tales como los supuestos de adopción de acuerdos por mayoría cualificada o de minoría de bloqueo. La limitación de los porcentajes de participación de las entidades y sociedades que actúan en nombre de los propietarios. Desde luego habría que regular los deberes y derechos de los miembros y, en particular, los derechos de las familias que, por su situación económica, no puedan afrontar los desembolsos exigidos.
    - La supervisión pública (por ejemplo, por organismos de defensa del consumidor) de los convenios de financiación entre las

[21] La experiencia de las ARI ofrecen abundante material para profundizar en estas cuestiones, tal como las asociaciones vecinales respectivas han denunciado en numerosas ocasiones.

[22] No estamos de acuerdo con las críticas a la ley en este punto. De hecho, muchas de ellas las consideramos sobreactuadas. Bien al contrario, creemos que en los supuestos que se tratan en el artículo está más que justificada la excepcionalidad. Siempre que fuera posible buscar soluciones blandas, adelante. Pensamos, por ejemplo, en las políticas que favorezcan la rotación de la ocupación de las viviendas según el ciclo de vida. Así, los jóvenes podrían residir en una cuarta planta sin ascensor y los ancianos residirían en una planta baja. Pero cuando esas soluciones no existen, entonces dotar al edificio de un ascensor es una buena opción si no hay circunstancias de peso que lo impidan.

familias propietarias de las viviendas y los agentes rehabilitadores. Episodios como los de las viviendas de la plaza de la Constitución de San Fernando de Henares o las de la colonia de Puerta Madrid de Alcalá no pueden darse.

- En las ARI y rehabilitación dispersa, exigencia de independencia de los arquitectos respecto de las constructoras en las obras en que los primeros intervienen.
- Prohibición de que las obras de rehabilitación de una finca sean realizadas por una constructora que directa o indirectamente es propietaria de un porcentaje superior al 33% de las viviendas: incompatibilidad de la simultaneidad de las figuras de constructor y promotor.
- Preferencia por la organización de las actuaciones en unidades pequeñas o medianas y en fases de duración corta o media. La doble escala favorece la gestión manejable.
- Tasación de los supuestos de reversibilidad del planeamiento sin generar derechos indemnizatorios.

8. Los catálogos de protección

Vaya por delante que, a nuestro juicio, la nueva LS debería ir acompañada por una nueva Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, toda vez que la ley vigente (la 3/2013), máxime después de la sentencia del Tribunal Constitucional, es un bodrio.

La vigente LS contempla la protección del patrimonio histórico como una de las determinaciones del planeamiento general y establece que en la documentación del mismo figurará un catálogo de protección. Luego, en el artículo 55, habla de los catálogos complementarios o de actualización y mejora de los primeros. Muy poco para un asunto de tanta trascendencia.

Tenemos, por otra parte, que un buen número de las modificaciones puntuales que ha sufrido el PGOU de Madrid están referidas justamente a la descatalogación de elementos o a la rebaja del grado de protección. Al respecto se han producido decisiones tan sonadas como las que afectan al edificio España o a los edificios de la plaza de Canalejas, por mencionar solo las más recientes. En sendos casos los conjuntos son *tocados* no porque una revisión del catálogo haya probado que las cualidades que llevaron a protegerlos se hayan revelado falsas, inexistentes o sobrevaloradas, sino porque así lo han instado los propietarios, cuyos proyectos de negocio eran irrealizables sin la minoración. Aun así, la ejecución de las obras se salta los límites autorizados sin que las consecuencias se hagan sentir de manera efectiva sobre los infractores.

Mientras, se difunde, sin suficiente contraargumentación, el discurso de que la protección del patrimonio vulnera los derechos de los propietarios, es contrario a la prioridad política de crear empleo, se opone a la renovación de la ciudad y, en fin, es un pesado mamotreto de reglas arbitrarias y burocráticas. Los catálogos pareciera que son impuestos por unos *frikis* a los que les gustan las piedras viejas, igual que los ecologistas serían fanáticos que defienden los

pájaros. Entretanto se aplaude sin sonrojo el proyecto megalómano del museo Ambasz y se pone a su disposición un edificio municipal justo enfrente del museo del Prado.

Asimismo, mientras, edificios, espacios y elementos de gran valor histórico, artístico, ambiental… se deterioran sin remedio o caen en la ruina, si no física, sí funcional. La relación es larga: Casa de la Música, teatro Albéniz, Mercado de Frutas, Tabacalera, Farmacia Militar, Estación del Norte, construcciones de la finca de Torre Arias, viejos edificios militares, construcciones sin uso o infrautilizadas de RENFE/ADIF, instalaciones antiguas del Canal de Isabel II…



Finca de Torre Arias

La nueva LS debe impulsar la figura del catálogo de protección. Ello supone:

- Obligación de los ayuntamientos de inventariar los elementos (en sentido amplio) que, por sus valores singulares, deben ser incorporados al mismo.
- Máxima publicidad del catálogo, accesibilidad a través de Internet.
- Estudio de la incorporación de nuevos elementos propuestos por entidades de cualquier tipo especializadas en la materia (universidades, colegios profesionales, asociaciones culturales…) o que surjan de iniciativas ciudadanas respaldadas por X firmas.
- Transparencia de los procesos de decisión relativos a la descatalogación y a la rebaja del nivel de protección.
- Limitación severa de los supuestos en que una descatalogación o minoración del nivel es prerrequisito de determinadas acciones urbanísticas promovidas por particulares.
- Comisiones municipales y regionales de protección del patrimonio histórico, artístico… con amplia representación del tejido social y académico. La pertenencia a tales comisiones estará sujeta a un claro régimen de incompatibilidades.
- Catálogo proactivo, o sea, que no opere solo como una herramienta que prohíbe tales obras o usos, sino que sirva como instrumento para dictar órdenes y recomendaciones de ejecución, demandar líneas de actuación… A tal fin, sería bueno que las fichas de cada elemento catalogado incluyan, siempre que sea posible, descripciones sobre el estado de conservación y otras anotaciones oportunas.
- Etc.

RECUPERAR LO QUE NOS QUITARON: CESIONES DE SUELO Y ALGO MÁS

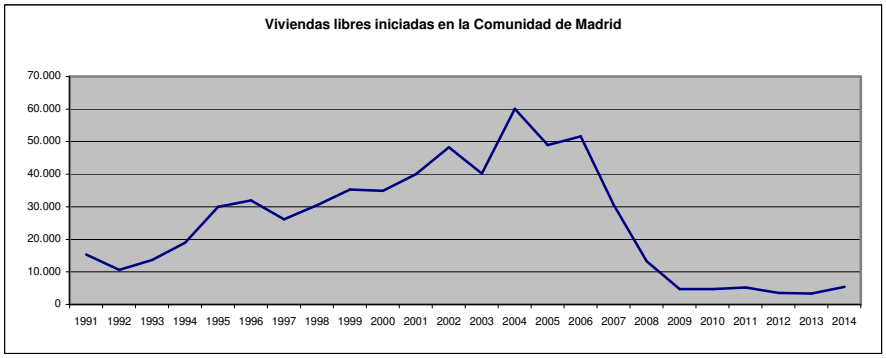
Entre las sucesivas modificaciones de la LS, una de las más sobresalientes y, en nuestra opinión, lesivas para el interés general fue el recorte del volumen de suelos de cesión libre y gratuita a los ayuntamientos. Otro asunto trascendente es el tijeretazo que sufren las zonas verdes públicas.

Vamos por partes:

9. Cesiones de suelo: 100 m^2 por cada 100 construidos

Tras la modificación de 2011, el importantísimo apartado 5 del artículo 36 de la LS establece una cesión de 20 m^2 por cada 100 construidos de cualquier uso, excepto el industrial, en las actuaciones desarrolladas en suelos urbanizables y urbanos no consolidados. La redacción original dimensionaba las cesiones en 70 m^2 por cada 100 construidos: 20 para zonas verdes y espacios libres, 30 para equipamientos y servicios y 20 para infraestructuras. Así, como quién no quiere la cosa, la máquina de podar de la ley de acompañamiento se llevó por delante un 70% de las cesiones libres y gratuitas para redes generales. Tan drástica medida se justificaba con el socorrido tópico de la necesaria animación de la actividad económica en una época de crisis.

En realidad, la medida viene a reducir las plusvalías que percibe la Administración, entregándoselas sin más a los propietarios privados. La expectativa que expresa acerca de la recuperación de la actividad es desmentida, como cabía esperar, por los hechos. En 2012 y 2013, la economía, medida por los indicadores del mercado de trabajo, siguió empeorando. Será hacia finales de 2014 y ya en 2015 que la coyuntura apunte una clara mejoría. No es este el lugar para extendernos en el examen de la cuestión. No arriesgamos, sin embargo, si adelantamos la hipótesis de que el regalo de la LS ha tenido un influjo nulo o próximo a cero en el avance, tal como señala, por ejemplo, el comportamiento de la obra nueva. Pero, si bien la medida poco o nada sirve para incentivar la inversión y con ella el empleo, sí queda como una conquista sin marcha atrás para los propietarios del suelo. Por si esto no fuera poco, el incentivo es toda una declaración de intenciones: el Gobierno regional apostaba por el modelo productivo anterior, el de la *economía de casino*, la *economía del ladrillo*.



Fuente: Ministerio de Fomento

El apartado 6 del artículo 36 cuantifica en 30 m^2 por cada 100 construidos la superficie de cesión para redes locales; de los cuales, al menos la mitad se destinarán a espacios libres públicos arbolados. Total: 50 m^2 por cada 100 construidos.

Nuestra propuesta consiste en recuperar las cesiones escamoteadas en la modificación de 2011, de modo que el paquete volviera a sumar **100 por cada 100**. Tal vez sería oportuno dejar abierto o dentro de unos márgenes de fluctuación el reparto entre redes locales y generales; así como entre zonas verdes, espacios libres, equipamientos, servicios e infraestructuras. En este último supuesto, la determinación correspondería al planeamiento general y al planeamiento de desarrollo, atendiendo a las necesidades de la ciudad y los estándares dotacionales del entorno, además de los propios requerimientos de la actuación de que se trate.

10. Cesiones: no exenciones, no privilegios

Por tales ha de tenerse la liberación que la disposición transitoria cuarta, apartado c, de la LS extiende a las actuaciones en suelo urbano respecto de la entrega de terrenos para redes generales "en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación".

11. Zonas verdes públicas

El añadido de la letra e) al apartado 6 del artículo 36 de la LS, que permite computar las zonas verdes y espacios libres de titularidad privada a efectos de la aplicación de la superficie verde mínima de red local, es otro regalo a los propietarios del suelo. En este punto nos remitimos a la propuesta novena, asegurando una dotación de zona verde/espacio libre públicos de, al menos, 18 m^2 por cada 100 construidos, en línea con el Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1978.

12. Zonas verdes, verdes

Aparte el caso que contemplamos en el apartado anterior, no menos sarcástica es la consideración, a efectos de cómputo, de la zona verde situada en las azoteas -como en el mercado de la Cebada- o de la desarrollada sobre una gran loza de hormigón -como en la operación Chamartín-.

Cuestión bien distinta es que sea una muy buena práctica que se promueva el reverdecimiento de las cubiertas, fachadas, cerramientos, muros… tanto en los edificios como en el espacio público y que se fomente la vegetación de solares, descampados, corredores del trasporte y otros espacios infrautilizados al aire libre. Más aun, la nueva LS y el planeamiento urbanístico debieran impulsar este tipo de intervenciones. Las mismas, en realidad, habrían de ser uno de los ejes principales de los planes de mejora de la calidad ambiental a los que nos referimos en la propuesta séptima.

13. Ajustar las plazas de aparcamiento, por una movilidad sostenible

La reserva actual mínima (1,5 plazas por cada 100 m^2 construidos) se puede reducir en determinados supuestos, según la LS. Somos partidarios de ampliarlos. Por ejemplo, fomentando las actuaciones y diseños en que los promotores asumen compromisos tales como que los futuros vecinos compartirán el coche o la promoción incluye coches comunitarios. Las experiencias de Vauban (en Friburgo) y otros ecobarrios muestran que este camino es perfectamente transitable.

CIUDADES Y BARRIOS EQUIPADOS, A VUELTAS CON LA INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE

Una de las razones más destacadas del nacimiento del movimiento vecinal fueron los déficit dotacionales de los barrios de las grandes ciudades. Especialmente señalados fueron los ejemplos de los *nuevos barrios* periféricos: se entregaban las viviendas, pero los polígonos carecían de todo, de autobús, colegios, centros de salud… Pero esto sigue ocurriendo hoy: los primeros residentes llegan antes que las dotaciones. Lo hemos visto -y sigue dándose- a propósito de los ensanches de Carabanchel y Vallecas, de Sanchinarro, Montecarmelo, Las Tablas o Valdebebas.

Los déficit, con todo, no han desaparecido de los viejos barrios. Es verdad que en los últimos 30 años, los ayuntamientos han desplegado esfuerzos notables en la creación de redes dotacionales. Pero, aparte los ejemplos en que no se han reparado las carencias de origen, las necesidades locales definen esquemas vivos, que se van renovando paulatinamente. No solo surgen nuevas demandas y nuevas posibilidades, sino que las características de las poblaciones de cada ámbito van cambiando (envejecimiento, asentamiento de inmigración extranjera, pobreza sembrada por la crisis…) y con ellas se destapan otras reivindicaciones. A la par, los equipamientos existentes devienen funcionalmente obsoletos o sobredimensionados, ya no atienden una demanda social o ésta es pequeña.

En consecuencia, planteamos:

14. Simultanear la edificación de las viviendas con la creación del equipamiento básico

La propuesta supone que -cuando, por la envergadura de las actuaciones, se está ejecutando un nuevo barrio- se ha de acompasar la provisión del equipamiento básico público a los ritmos de construcción de las nuevas viviendas. De modo que, una vez éstas empiecen a ser ocupadas, aquél esté operativo. Existen diferentes fórmulas para concretar la efectividad de la simultaneidad, que no es el caso detallar aquí. Entre ellas, está vincular la concesión de las licencias de construcción a contar con los compromisos de actividad por parte de los organismos competentes en cada equipamiento y, asimismo, está vincular la concesión de las licencias de primera ocupación a que se haya ejecutado la red básica.

Por equipamiento básico público entendemos el mínimo imprescindible para arrancar un barrio, sin perjuicio de que, con posterioridad, la red se habrá de completar. Así, el primero estará formado por áreas de recreo y juego infantil, centros escolares que impartan los niveles de preescolar y de escolarización obligatoria y gratuita, centros de salud primaria, instalaciones deportivas elementales y transporte colectivo.

La regla de la simultaneidad, por otra parte, podría modularse en función de las características de las actuaciones y, sobre todo, del entorno en que se desarrollen. Por ejemplo, si existe un colegio público infrautilizado en las inmediaciones (dentro de un radio, v. gr., de 500 metros), entonces sería redundante contar con un centro escolar como parte de la red mínima básica.

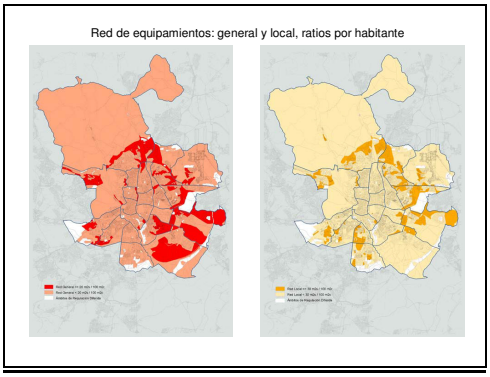
15. Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial

Complementariamente a lo que proponemos en el apartado anterior, la nueva LS debe establecer los módulos mínimos de reserva en los nuevos barrios. Los recogidos en el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento son un referente útil.

Ahora bien, dichas reservas deberán estar referidas a la creación de nuevos barrios, con independencia de que surjan sobre suelos urbanizables o sobre suelos urbanos no consolidados. ¿Qué diferencia hay entre el previsto Distrito Castellana Norte (SUNC), con cerca de 20.000 viviendas, y el Cañaveral (SUP), con 14.000[23]?

16. Promover el equipamiento en los barrios colmatados mal dotados

Los distritos de la almendra central de Madrid, los cascos antiguos o los viejos barrios periféricos consolidados, con frecuencia, adolecen de un doble hándicap: presentan acusados déficit en materia de zonas verdes y equipamientos, medidos por las respectivas ratios *per cápita,* y, al tiempo, carecen de espacios disponibles suficientes para enjugarlos.



Fuente: Ayuntamiento de Madrid, documentación de la Revisión del PGOUM. En color claro, los barrios con déficit (< 20 m^2/hbte).

[23] Las sentencias judiciales recientes consideran que la diferente clasificación del suelo no es razón valida para determinar la aplicabilidad o no de la norma de las tres alturas. Antes que guiarse por criterios -a estos efectos- formalistas y legalistas, entienden que la variable sustancial trascendente es la envergadura de las actuaciones y su impacto sobre la ciudad.

El apartado 6,c) del artículo 42 de la vigente LS señala que el PG debe justificar en las distintas áreas homogéneas y ámbitos en que se divide el suelo urbano "que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36", o sea, a la ratio de 30 m^2 de suelo para dotaciones de la red local por cada 100 construidos. El mismo apartado añade que allí donde no se alcance dicha ratio "no podrán establecerse aumentos de edificabilidad respecto a las condiciones existentes previas al Plan". Esta previsión es claramente insuficiente. La nueva LS tiene por delante el reto de profundizar el alcance del presente artículo. De un lado, antes que la referencia al 36.6, sería preferible contar con un diagnóstico territorializado del equipamiento, señalando las zonas con déficit significativo. En ellas, además de, en su caso, impedir el aumento de la edificabilidad, se requiere, sobre todo, por otro lado, la exploración de fórmulas que permitan la obtención de espacios dotacionales. En tal sentido, planteamos a modo de ejemplo:

- Facilitar y fomentar las actuaciones de esponjamiento.
- Impulsar las APR (áreas de prioridad residencial) y otras medidas de templado del tráfico y peatonalización que liberen espacios.
- Potenciar la figura de los usos temporales, tanto de solares como de edificios vacíos. La legislación regula la obligación de los propietarios de mantener los terrenos y construcciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. Cabría ampliar dichas obligaciones, en determinados supuestos[24], a, v. gr., la cesión gratuita al ayuntamiento para el desarrollo de equipamientos y zonas verdes mientras el solar o el edificio no vaya a ser destinado a los usos permitidos por el planeamiento y la ordenación urbanística.
- Convenios de los ayuntamientos con instituciones/entidades privadas[25] y públicas para la apertura al uso público de patios privados, instalaciones deportivas escolares, bibliotecas, salones de actos…
- Favorecer la polivalencia y la rotación de los equipamientos: desde la sucesión de usos a lo largo del día/semana hasta las reconversiones de unos usos a otros[26].
- Generar usos dotacionales en los interbloque.
- Aprovechar las clausuras de actividad y relocalizaciones de sedes de las Administraciones y organismos públicos para propiciar la obtención de espacios dotacionales.
- Más aun, en el marco de las estrategias de descentralización y de difusión de la centralidad, se abren oportunidades para lograr espacios muy interesantes.

[24] En concreto, los supuestos que consideramos son los solares y edificios del tipo de las naves industriales, galerías comerciales y similares. La figura nada tiene que ver con la propuesta primera sobre la expropiación del usufructo de la vivienda vacía. Alternativamente a la regulación de la obligación de la cesión, cabría idear otras soluciones, tal como la imposición de una tasa municipal.

[25] El desmantelamiento (en Alcorcón, Alcalá, Madrid…) de la red de bibliotecas de la Fundación Caja Madrid es un despilfarro inaudito. En Tres Cantos se logró un acuerdo interesante con el Ayuntamiento.

[26] Pensamos, sin ir más lejos, en los colegios públicos cerrados durante años. Para no extendernos innecesariamente, valga mencionar dos casos ejemplares (de lo que no se debe hacer). El CP Enrique Granados: está situado en el barrio de Virgen de Begoña, que carece de equipamientos públicos y de espacios disponibles. En la actualidad, su uso se ha semiprivatizado, contra la opinión del vecindario que lo reivindica para centro cultural y social. El CP Santa Marta de Babio (en el Gran San Blas): después de años de abandono y de haber sufrido todo tipo de actos vandálicos está literalmente destrozado.

– Etc.

Los planes especiales, tal como los recoge la propuesta 7, son los instrumentos más indicados para abordar estos asuntos.

Con independencia de las vías que acabamos de mencionar, merece la pena que nos fijemos en otras dos singularmente importantes: las operaciones de renovación con cambio de usos de ámbitos enteros y las actuaciones dotacionales.

Las segundas están reguladas en el artículo 14.1.b) del TRSL. En el mismo se contempla el incremento de las dotaciones públicas en SUC a fin de cumplimentar un cambio de la ordenación de un área determinada que entrañe un aumento de la edificabilidad, de la densidad o una alteración de los usos existentes. Es el expediente para producir la transformación de ámbitos, hoy, con usos institucionales, industriales y otros a, mañana, usos residenciales, terciarios de oficinas, hoteleros o comerciales. El Avance de la frustrada Revisión del PGOU de Madrid ofrecía un magnífico ejemplo del eventual uso de esta figura. Además de dar soporte a la reconversión de numerosos edificios de Telefónica, encajaba otras muchas transformaciones sobre edificios propiedad del Ayuntamiento, la Comunidad de Madrid, el Ministerio de Defensa o RENFE/ADIF. Todas ellas y otras muchas que pudieran acogerse juegan en el *casino* de las rentas diferenciales (sustitución de usos pobres por usos ricos), con el regalo agregado de la exención en materia de cesiones de suelo para las redes generales (DT 4ª de la LS).

Lo mismo, pero aumentado con una gran lupa, podemos decir de las primeras. Significan redibujar el cuadro de trozos enteros de las ciudades. En general, abarcan amplias extensiones, de modo que, de tratarse de actuaciones residenciales, dan lugar a nuevos barrios con miles e incluso decenas de miles de vecinos y vecinas. Chamartín, Campamento, Mahou-Calderón, cárcel de Carabanchel, estación de contenedores de Abroñigal, Cuartel de Ingenieros de Villaverde… forman el largo rosario de operaciones al amparo del artículo 14.1.a.2) del TRSL.

Sendos tipos de actuaciones conforman grandes áreas de oportunidad en las que plasmar las principales estrategias territoriales de las Administraciones públicas: 1) desarrollar equipamientos públicos que satisfagan los acusados déficit dotacionales de los barrios de las ciudades, 2) aumentar la superficie de las zonas verdes y espacios libres y 3) promover políticas de gran calado, que van desde el impulso de las viviendas protegidas en alquiler hasta la difusión de la centralidad y el reequilibrio territorial, sin olvidar el objetivo de formar ámbitos urbanos complejos basados en la mezcla de usos.

Confrontan aquí, a grandes rasgos, si se nos permite simplificar algo la exposición, dos enfoques. Uno, el dominante en las llamadas grandes operaciones urbanísticas ahora en boga, que consiste en sacar el máximo de plusvalías inmobiliarias, sea quien sea el titular y el promotor. Dos, el que, con mayor o menor acierto, pretende hacer ciudad y, por tanto, atiende a una realidad que es y quiere ser multidimensional, compleja… Tenemos *in mente* a

este respecto experiencias como la ubicación de la UNED en las Escuelas Pías de Lavapiés, la creación de la Carlos III a partir de la transformación de varias instalaciones militares, igual que la Juan Carlos I en Vicálvaro, o incluso la malograda -probablemente por falta de ambición- actuación de llevar la Asamblea de Madrid a Vallecas o, también, la que podría malograrse -por falta de ideas y de proyecto- recuperación de la nave Boetticher en Villaverde.

17. Protección de la industria

En relación al tercer aspecto del penúltimo párrafo hemos de enfatizar la importancia crucial de la protección de las actividades industriales en la perspectiva de asentar las bases de un nuevo modelo productivo. Lejos de cualquier nostalgia decimonónica u obrerista, la defensa de la industria existente y la generación de condiciones atractivas para asentar nuevas actividades es nuclear en la estrategia económica regional; salvo que la apuesta sea continuar con el modelo actual basado en el turismo, el sector inmobiliario-construcción, las actividades financieras y la circulación de mercancías, más las ventajas que procura la capitalidad o, por citar a Samir Amin, ser *el centro de la periferia*. Los ejemplos de Euskadi y Navarra o de Alemania y Suecia son elocuentes: alta participación de la industria en el PIB junto a bajas -comparativamente- tasas de paro. El despliegue de la protección pasa por la adopción, entre otros, en el ámbito urbanístico, de medidas defensivas (restricción de las recalificaciones, normas urbanísticas no desincentivadoras o que animen a la implantación de otros usos en la regulación de parámetros como la edificabilidad, dimensión de las parcelas, tipologías edificatorias…) y de medidas proactivas (reurbanización de los polígonos, generación de nuevos espacios bien equipados y dotados de servicios…).

Más aun, si el enorme parque de viviendas vacías invita a y exige tomar medidas drásticas para acabar con el despilfarro, ¿qué decir de los millones de metros cuadrados de suelo industrial y productivo sin uso en naves y edificios de oficinas abandonados? Buscar salida a este problema llenaría de sobra un capítulo del PET.

18. Derogación de la declaración responsable

El centro comercial Madrid Río no solo es feo y contraviene las ideas que vertebraron el diseño y la ejecución del parque/paseo lineal sobre los túneles de la M-30, no solo quiebra o hace peligrar la resistencia del pequeño y mediano comercio de la c/ Antonio López, no solo trae coches al centro de Madrid, sino que -además- representa un monumento al disparate jurídico. Para construirse no precisa licencia, basta con que el promotor presente en la ventanilla municipal una declaración responsable. Suman casi dos centenares de tiendas, con una superficie de 130.000 m^2. Todo ello gracias a que la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial, de la Comunidad de Madrid, decidió suprimir el límite de 300 m^2 que establece la Ley estatal 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberación del Comercio.



Proyecto de Madrid Río 2, antes de los cambios

Hay pocas dudas sobre la necesidad de derogar tamaña burrada. Ello, además, en la dirección de rescatar las competencias que paulatinamente se han venido quitando a los ayuntamientos en materia de autorización de las grandes superficies y de organización de la localización de la oferta comercial.

19. Cooperación interadministrativa

Las Administraciones públicas son, con mucho, el mayor propietario de suelo de la región, con el Ministerio de Defensa a la cabeza, seguido por el de Fomento y las entidades que dependen de él, como RENFE/ADIF. También la Comunidad de Madrid -a través, entre otros, de Metro y el Canal- participa del pastel. Unos y otros, más los propios ayuntamientos, operan como verdaderos buitres en el mercado, tanto más en los últimos años en que las arcas públicas están acuciadas por las deudas y la disminución de ingresos.

Se ha dicho que asistimos a un gran proceso desamortizador, como en el XIX. Sobre las obvias diferencias, se observan algunas concordancias interesantes. Jordi Nadal y Josep Fontana destacan de las sucesivas desamortizaciones decimonónicas la gran transferencia de propiedades públicas (tierras, derechos mineros…) a pocas manos privadas y el perjuicio de los municipios y de las clases humildes. La intervención de causas extraeconómicas y las prisas por vender redujeron los ingresos posibles, de forma que las urgencias de la Hacienda pública no desaparecieron, pero los especuladores hicieron pingües negocios. En buena medida, el bastardeo de las dos desamortizaciones (del suelo y del subsuelo) arruinó y retrasó las bases sobre las que se hubiera asentado la revolución industrial en sentido clásico. Poco más o menos lo mismo que está ocurriendo hoy[27] o lo que ocurrió años atrás con la venta de las empresas del Estado y del INI. El tan cuestionado modelo productivo sale reforzado.

La venta de suelos y edificios públicos suponen la despatrimonialización de las Administraciones con la contrapartida de unos ingresos inferiores o muy inferiores a los posibles. La venta de propiedades públicas no es mala en sí misma siempre y en cualquier caso. Esta no es la cuestión. Por supuesto que hay muchas ocasiones en que las transacciones son oportunas como medio para obtener recursos o incluso, bajo motivos extraeconómicos, cuando se

[27] Para evidenciar el paralelismo, no nos resistimos a mencionar la venta de las viviendas del IVIMA y la EMVS a fondos buitre en 2013. El Tribunal de Cuentas ha denunciado que el IVIMA, en un proceso plagado de irregularidades, liquidó unas 3.000 viviendas a una media de algo más de 60.000 euros. Las mismas, meses después, Encasa Cibeles (participada por Goldman Sachs y Lazora), la empresa compradora, las revendía por 140.000 euros. Entretanto, los inquilinos con menos ingresos han venido perdiendo las subvenciones del IVIMA (que ya no es el casero) y se ven abocados al desahucio.

persiguen objetivos coherentes con el interés general o cuando se busca multiplicar el impacto de determinadas medidas. Fuera de tales supuestos y otros similares, las Administraciones, como **regla general**, habrían de mantener y gestionar con mimo lo que es de todos y todas.

Para no alargar este excurso que nos aparta del tema, volvemos al dato fundamental de que las Administraciones son el mayor propietario de suelo de la región. Cada nivel, cada organismo opera por su cuenta, busca su interés particular. Sin embargo, es prioritario que junten los esfuerzos. Habría que multiplicar los espacios de encuentro entre unos y otros en el marco de lo que establece el artículo 242 y siguientes de la actual LS sobre cooperación interadministrativa. En tal sentido, proponemos:

- Inventariar los terrenos y edificaciones de todas las Administraciones sin uso o infrautilizados o que en un periodo corto o medio vayan a dejar de prestar servicio concreto y, por tanto, sean susceptibles de pasar a la situación de sin uso o infrautilizado.
- Este banco de datos sería vivo, de forma que se vaya actualizando en tiempo real, con las oportunas salidas y entradas. La gestión del mismo sería competencia de la Comunidad de Madrid. La información sería pública, si bien podrían considerarse supuestos de reserva cuando concurren circunstancias que lo aconsejen.
- El banco sería una fuente de información primordial para el PET y para el planeamiento municipal.
- Asimismo, el banco registraría y daría cuenta de cualquier actuación que implique a los bienes en él anotados.
- Serviría, también, para identificar casos en que sería aconsejable constituir consorcios entre Administraciones o cualquier otra fórmula eficaz para cooperar.

En este punto, la propuesta lo que busca, ante todo, es introducir orden en la actividad de la miriada de organismos públicos que tienen intereses patrimoniales e incidencia en el territorio o, dicho en otros términos, lo que busca es *atar en corto* a instituciones y entidades como el Ministerio de Defensa, RENFE/ADIF, AENA, Canal de Isabel II… que por sus características organizativas, funciones, lejanía de la realidad de los municipios… son insensibles al, por así llamarlo, *urbanismo de proximidad.* Son actores con objetivos propios inmunes a las necesidades de las ciudades en que se asientan y con poderío político y económico sobrados como para *ir por libre*, gobierne quien gobierne. Más aun, algunos son entidades sobre los que se ciernen proyectos ciertos de privatización, tanto más atractivos cuanto incorporan activos inmobiliarios muy sustanciosos.

Dos ejemplos valen más que mil palabras. Los terrenos de la cárcel de Carabanchel son idóneos, además de crear un equipamiento que honre y recuerde a las personas que lucharon contra la Dictadura, para satisfacer las necesidades dotacionales, en particular hospitalarias, de Carabanchel y Latina. Para el propietario, el Ministerio del Interior, en cambio, era y es prioritario sacarle al terreno unas plusvalías que reinvertir en construir otros equipamientos penitenciarios en cualquier parte de España. En el caso de la

operación Campamento, los terrenos (descontados los de la primera fase que abarcan los que ocupaban las instalaciones militares) son idóneos para formar un gran corredor ecológico que una la Casa de Campo con el curso medio del Guadarrama e incluso que sirva para ir trenzando el enlace de éste a través de Las Presillas, Polvoranca y Bosquesur con los cursos bajos del Jarama y el Manzanares. ¿Qué interés puede tener un proyecto así para Defensa, frente a su objetivo de vender más de siete millones de metros cuadrados de suelo urbanizable?

INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES EN LOS MERCADOS DE SUELO E INMOBILIARIO

Las Administraciones públicas tienen una posición de privilegio en sendos mercados, pues, por una parte, manejan el arma de la clasificación, la calificación y la determinación de los aprovechamientos y, por otra parte, son el mayor propietario de suelos. Sorprende que con tales facultades (sin mencionar otras, como las relativas a la política económica y fiscal) sean incapaces de prevenir y cortar la formación de burbujas inmobiliarias. O tal vez no, lo que sorprende es que sean ellas las que echan leña al fuego.

En pocos campos se hace notar la capacidad de los poderes públicos para trabajar en pro del interés general (derechos humanos, Estado de bienestar, sostenibilidad), tal como lo hemos definido desde el principio.

La intervención en los mercados aquí significa que no haya escasesez, ni monopolios-oligopolios, ni prácticas de retención (escasez planeada), ni privatización de los beneficios derivados de la acción pública, ni mecanismos de formación inflacionista de los precios… En definitiva, los instrumentos de intervención configuran el gobierno del territorio.

La LS dedica a esta cuestión el capítulo V del título IV. En concreto, detalla cuatro figuras: patrimonios públicos de suelo, derecho de superficie, derecho de tanteo y retracto e información y publicidad de precios del suelo. Pues bien, a la vista de los resultados, la ineficacia de las cuatro herramientas es alarmante. El hecho es que no estamos ante un caso de ineptitud de las mismas, sino, bien al contrario, nos hallamos ante un caso de mal empleo o incluso de omisión. Es prioritario, obviamente, restituir la funcionalidad de las mismas.

20. Bancos de suelo

Lo esencial es mantenerlos. La enajenación ha de ser un recurso excepcional. Si se respetara al pie de la letra lo que dice el actual artículo 173 de la LS, el panorama sería otro.

21. Mejorar la financiación local, desvincularla del *ladrillo*

Esta propuesta nada tiene que ver con la nueva LS. Sin embargo, es casi una precondición. El reparto de los ingresos de las Administraciones (central, autonómica, local) en 50/37/13 no se compadece con los anhelos

descentralizadores y de acercamiento de la toma de decisiones a la ciudadanía. Desde los años de la transición, el discurso municipalista ha defendido con buen criterio un reparto más equitativo que lleve la cuota de la Administración local al 25%. La reciente e infausta reforma de la Ley de Bases de la Administración Local y de la Ley de Haciendas Locales apunta en la dirección contraria.

Por otra parte, la dependencia de los ingresos de los ayuntamientos de la construcción y de la actividad inmobiliaria es perversa. En efecto, el peso de ambas en la imposición directa (IBI) e indirecta (IIVTNU, ICIO, tasas, licencias…) es descomunal y, sin duda, alimenta todo tipo de prácticas corruptas.

El sistema de ingresos públicos, a nuestro juicio, debería evolucionar en el sentido de dar más protagonismo a la imposición sobre el patrimonio y, ante todo, sobre la renta personal y de sociedades.

22. Tanteo y retracto

¿Cómo va a ser eficaz si no se aplica? Las Administraciones no delimitan ámbitos en que ejercerlos, no disponen de medios para detectar los supuestos en que las ventas burlan el derecho de la administración[28] y, aun en los casos en que tienen la oportunidad de ejercerlo, habitualmente no lo hacen. El refuerzo de la herramienta, por tanto, requeriría que los ayuntamientos y la Administración de la Comunidad de Madrid doten un fondo en los Presupuestos anuales, en línea con lo que establece el vigente artículo 175.4 de la LS. Por otra parte, el tope de 8 años de sujeción de las transmisiones al tanteo y retracto es muy corto. En su lugar, aparte de lo que dice la legislación sectorial correspondiente, habría que regular plazos más largos acordes con las características de la venta y el bien. Por ejemplo, parece poco fundado que rija el mismo plazo para las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo en un ámbito de SUP que en otro de SUNP.

23. Observatorio de precios inmobiliarios

El mismo debe ser accesible en Internet y servir, además, como indicador de alerta temprana a efectos de que los poderes públicos tomen medidas tan pronto como se detectan anomalías en la coyuntura.

24. Mínimo de viviendas protegidas

Proponemos establecer reservas de terrenos para la promoción de viviendas protegidas. Los equivalentes a como mínimo:

- 50% de la edificabilidad residencial del ámbito en suelos urbanizables.
- 30% de la edificabilidad residencial del ámbito en suelos urbanos no consolidados.

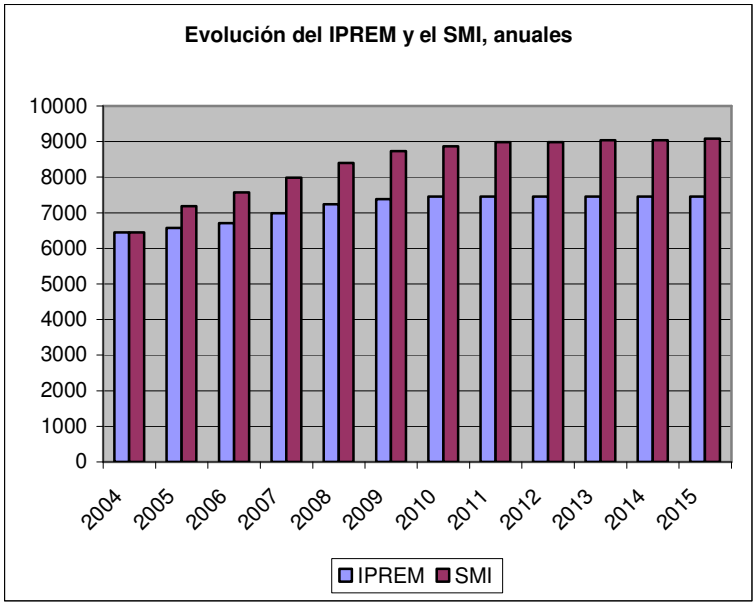
[28] La venta de segunda mano de viviendas protegidas es un campo en el que se produce todo tipo de irregularidades sin que la administración intervenga.

- 30% del incremento de la edificabilidad residencial en actuaciones de dotación.
- 100% de la edificabilidad residencial siempre que el promotor sea una entidad, organismo o sociedad pública.

Además, sobre el total de viviendas también habría de fijarse un porcentaje mínimo de alquiler:

- 30%, en general.
- 100%, si el promotor es entidad, organismo o sociedad pública.

Por otra parte, es imprescindible terminar con los subterfugios en la definición de vivienda protegida. No más *viviendas con algún grado de protección* y otros eufemismos y argucias para vestir la vivienda libre de lagarterana. Somos partidarios de volver a las antiguas acepciones de VPO y VPP, esto es, viviendas con una superficie máxima y con un precio o alquiler máximo fijado en función del módulo, cuyos destinatarios son unidades familiares (de hecho o derecho, de cualquier tipo) con ingresos agregados ponderados (por tamaño de la familia, número de miembros con discapacidad, municipio de residencia…) inferiores a X e Y veces el SMI, respectivamente. Es preferible el SMI al IPREM, ya que este último es un referente manipulado de forma descarada sirviendo como una estratagema más en el recorte de prestaciones sociales.



En otro orden de cosas, la inclusión de las viviendas de integración o viviendas sociales (las VIS) en la definición de red de equipamientos es degradante. En la práctica, apenas se ha acudido a ella, en buena medida por cuanto el concepto es peyorativo y en tanto conduce o puede conducir a la creación de guetos. Asunto distinto es la inclusión en la red de equipamientos y el computo a efectos de las cesiones del artículo 36 de la creación de albergues y otras

formas de alojamiento para cubrir situaciones de emergencia habitacional y para atender el problema del *sin hogarismo*[29].

En realidad, en perspectiva, la tendencia habría de ser la mezcla de la VL, la VPO y la VPP en las manzanas e incluso en los mismos edificios[30].

25. Derecho de superficie sin vuelta a atrás

Sería oportuno hacer algunas puntualizaciones al artículo 179 de la LS. En concreto, los terrenos cedidos por las Administraciones públicas en ningún caso podrán ser vendidos por éstas a los beneficiarios. En realidad, la venta, como la realizada recientemente por el Ayuntamiento de Madrid de los suelos del *Plan 18.000*, anula el sentido y la lógica del derecho de superficie.

CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN: MÁS INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES

Mucho de lo que habría que señalar en este apartado ya está expuesto atrás, especialmente en las propuestas séptima y octava. El foco de atención aquí se centrará en los deberes de los propietarios de edificios de conservar y rehabilitar. Asimismo, haremos una breve referencia a dos situaciones extremas, Lavapiés y la Cañada Real.

26. Conservar y rehabilitar, la parte del propietario y la parte de la Administración

El concepto legal de conservación se ha venido ampliando con el tiempo, incluso en un plazo corto. El artículo 168 de la LS acota el significado a lo obligación de los propietarios (de terrenos, edificios y construcciones) a "mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro", de forma que se preserven "en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo". El artículo 9.1 del TRSL, según la nueva redacción que le da la ley de las tres erres, va mucho más lejos, pues habla de mantener los bienes en las debidas condiciones para servir de soporte al uso asignado y añade: (en las condiciones) "de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano". El segundo apartado del mismo artículo amplía la exigencia al determinar que el deber de conservación comprende "la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación". Éste se refiere a las características mínimas de tamaño, accesibilidad, seguridad, salubridad, estanqueidad, protección contra el ruido, ahorro energético y aislamiento térmico, etc.

[29] Consideramos, no obstante, que el planteamiento de las organizaciones sociales que trabajan en este ámbito se inclina, cada día más, por la reivindicación de las soluciones regulares, por la mezcla y la integración. De modo que las fórmulas especiales se restringen a situaciones transicionales y a casos extremos.

[30] Propuestas como ésta son políticamente correctas. Sin embargo, la integración residencial conlleva delicados problemas de convivencia. Cualquier paso adelante en este aspecto debe aparejar la existencia de dispositivos y medidas eficaces para atajar los conflictos. De lo contrario, la estrategia de la mezcla y la cohesión social está condenada al fracaso y al abandono. Peor aun, ni siquiera será viable arrancarla ante la oposición de la ciudadanía.

En resumen, el estiramiento del concepto supone que se pasa del deber de la conservación entendido y nucleado en torno a las nociones de reparación y aseamiento exterior e interior del edificio, al mismo deber entendido y pivotando sobre un abanico de requerimientos que van desde la reparación del edificio hasta la mejora del barrio. En la evolución del concepto, identificamos tres etapas. Una, en la cual el énfasis recae en arreglar los desperfectos y pintar las fachadas. Dos, que entraña adecuarse a nuevas condiciones, especialmente las referidas a la colocación de ascensores, la supresión de barreras arquitectónicas y el ahorro y eficiencia energéticas. Tres, cuando el legislador se lía la manta a la cabeza y atribuye a los propietarios la responsabilidad tan vaga e imprecisa de "la calidad y sostenibilidad del medio ambiente urbano".

Esta ampliación del concepto, como vemos, tiene algo de brindis al sol y mucho de arbitrariedad. Así, los cambios que la ley de las tres erres ha imprimido a la Ley de Propiedad Horizontal son con frecuencia un verdadero galimatías. Pareciera que, de un lado, el legislador quiere obligar a los particulares a cambiar la faz de las ciudades; pero, de otro lado, es consciente de algunas de las consecuencias diabólicas que ello puede arrastrar y entonces le pasa la pelota a la "administración competente" (que suele ser el ayuntamiento), que "podrá", en lugar de "deberá". Es una curiosa e intrincada mezcla de intervencionismo y de dejar hacer.

El concepto se amplía, pero se mantiene el límite de exigibilidad de las obras en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original. Es verdad que la LS y el TRLS se refieren a límites diferentes, para mayor confusión. Éste lo forma sobre la suma de los importes requeridos por las obras ordenadas por motivos culturales, turísticos o de mejora del medio. La primera lo forma sobre la suma de los importes de las obras de seguridad, salubridad, ornato y decoro. El exceso a partir del límite lo debe sufragar la Administración ordenante, según ambas leyes. Ahora bien, a pesar de la dificultad de casar una y otra normas, merece la pena que retengamos dos advertencias: 1) La ampliación del concepto de conservación hecha por el TRLS de llevarse a la práctica obligaría a las comunidades de propietarios a unas inversiones desorbitadas. Por lo demás, busca atribuirles unas responsabilidades sobre el espacio público que no está claro que sean suyas. 2) La ampliación del concepto más allá de lo que se puede entender por la acepción básica (reparación + ornato) acerca el importe de las obras al límite de la declaración de ruina legal. Desencadenar procesos con tales consecuencias es inadmisible e irresponsable, aunque quizá sea lo que se pretende en algunas zonas con aspiraciones de *barrio premium.*

La propuesta, en conclusión, es que el deber de conservación ha de moverse en torno al nivel básico, dejando un cierto margen al alza. El resto de la mejora (accesibilidad, ahorro y eficiencia energética…), hoy por hoy, tiene que derivarse de la estrategia de intervención sobre la ciudad existente (propuestas 7 y 8) y, en particular, del desarrollo de ambiciosos programas de rehabilitación integral, rehabilitación energética y supresión de barreras arquitectónicas y dotación de ascensores y aparatos elevadores a los edificios de 3 y más alturas que carecen de él.

27. ITE solventes

Las inspecciones técnicas o los informes de evaluación de los edificios son imprescindibles. Han de ser exigibles en todos los municipios, hasta el punto de que los ayuntamientos que no los requieran incurrirían en infracción, de la que deberían responder los/as alcaldes/as[31].

Ahora bien, las ITE se tienen que hacer correctamente, dirá Perogrullo. Quizá la norma debiera contemplar algunas medidas de control para combatir la picaresca que se ha instalado en la actividad.

Los ayuntamientos deben regular una subvención para ayudar a las familias más humildes en el supuesto de que la inspección sea desfavorable y haya que ejecutar obras de reparación. Todo lo que se ha expuesto más arriba sobre la *pata social* de la intervención, la prioridad de tomar medidas contra el desencadenamiento de embargos y desahucios, la morosidad… es aplicable aquí.

28. Intervenciones excepcionales: Lavapiés

Los artículos 131 a 134 de la LS regulan las áreas de rehabilitación concertada (ARC). Pues bien, eso es todo. En los 14 años de existencia de la LS no se ha abierto ninguna. Apenas, el primer Gobierno de Ruiz Gallardón como alcalde llegó a pensar la posibilidad de montar dos, en Lavapiés-Centro y en Tetuán. La intención no prosperó, sucumbió a la acusación histérica de que era una propuesta bolchevique[32].

Las ARC, sin embargo, son una figura (teórica) potente, por cuanto resume en uno varias ideas-fuerza: intervención macro, integral, que por su gran envergadura requiere que las tres Administraciones mancomunen los esfuerzos y debe echar mano de instrumentos decididos como el tanteo y retracto y la expropiación, tanto por razones urbanísticas como por sanción del incumplimiento de los deberes de la propiedad.

La figura del ARC ha perdido actualidad antes de nacer. Habría que remozarla de acuerdo con los enfoques actuales acerca de la intervención sobre la ciudad existente. En ésta hay ámbitos cuya transformación no es posible si no está respaldada de una buena dosis de voluntad política (decisión firme + liderazgo), consenso (social + político + institucional), participación ciudadana e instrumentos especiales (legales + económicos).

Uno de esos ámbitos es Lavapiés, con un paquete muy voluminoso de *infraviviendas*[33]*.* Sin embargo, la definición de éstas es un asunto controvertido.

[31] Algunas críticas ("son un saca cuartos", "para enriquecerse los arquitectos", "que las pague el ayuntamiento"…) son patéticas y demagógicas. Pues claro que los propietarios tienen la obligación de conocer el estado de conservación de su inmueble, tanto más cuanto el importe de los honorarios profesionales repartido entre todos los comuneros en 10 años es ridículo (no pasa de 4 o 5 euros).

[32] ¿De quién? Obviamente, de Esperanza Aguirre.

[33] A principios de los años 2000, la EMVS y la Entidad Gestora del ARI de Lavapiés cuantificaban en unas 20.000 las infraviviendas en el distrito Centro. De ellas, cerca de 9.000 se localizaban en Lavapiés. Desde entonces la situación

El desarrollo del ARI justamente chocó entre otras muchas dificultades con el desencuentro entre la Administración y el vecindario en torno a qué se entiende por infraviviendas y **qué hacer con ellas**. La lección que extraemos de ahí es que cualquier definición -necesariamente doble- debe tratar de armonizar la utilización de criterios técnicos-objetivistas con la utilización de criterios subjetivos-discurso de las personas que ocupan los alojamientos en cuestión.

Aún siendo un asunto polémico, ha de formar parte de una Ley de la Rehabilitación o, en su defecto, de un título específico de la LS. Infravivienda es aquél alojamiento de dimensiones ínfimas, interior, sin luz ni ventilación naturales suficientes, sin cuarto de baño (con retrete, ducha y lavabo) ni otras instalaciones básicas (agua corriente, luz eléctrica), en mal estado de conservación, pésimas condiciones de estanqueidad y de protección contra el fuego…

Forjar sobre estos rasgos un perfil, consensuado con el vecindario, de qué es infravivienda llevará tiempo, pero no es imposible. La experiencia del ARI muestra que el choque más relevante surge cuando se constata que la Administración no dispone de medios efectivos y eficaces para resolver el problema y que, en consecuencia, está levantando humo, *mucho ruido y pocas nueces*. Junto con la conclusión anterior o al poco tiempo, se abre camino otra, la sospecha, el rumor, de que la Administración esconde otras intenciones, la de deshacerse de los residentes de toda la vida e impulsar un nuevo barrio para clases medias altas. Con un clima social tan enrarecido cualquier operación está abortada.

29. Intervenciones excepcionales: Cañada Real Galiana

El Ayuntamiento de Madrid, en la primera década de los 2000, por razones nunca bien esclarecidas se embarcó en una serie de derribos de casas en la Cañada. Esto sirvió para destapar el conflicto. Luego, el Gobierno de la Comunidad toma cartas en el asunto. En 2011, la Asamblea de Madrid aprueba la Ley, 2/2011, de la Cañada Real Galiana. Ésta viene a desafectar los terrenos como vía pecuaria y los califica como bienes patrimoniales de la Administración regional, por lo que pueden ser objeto de permuta, cesión, venta u otro tipo de "negocio" entre aquélla y, primero, los ayuntamientos de Coslada, Rivas y Madrid o, segundo, terceros cualesquiera, incluidos los ocupantes. Regula un plazo de dos años para que se elabore y suscriba un acuerdo social entre los tres ayuntamientos y el Gobierno regional, contando con la participación de los afectados.

Pasan los dos años, no hay acuerdo (salvo en el apartado de seguridad), el Gobierno de la Comunidad de Madrid entabla relación con los vecinos y vecinas, se compromete a legalizar las ocupaciones a cambio de la venta de los terrenos, impulsa la creación de varias comisiones de trabajo entre las Consejerías y el tejido social con presencia en el ámbito… Fue un hecho sonado la edición de un vídeo en el que se proyecta cómo será la Cañada del futuro, asemejándola a la colonia Rosa Luxemburgo de Aravaca. Al principio,

probablemente no ha cambiado de forma significativa en este aspecto. Sobre el asunto véase Vicente Pérez Quintana: "Lavapiés. Intervención y rehabilitación 1998-2008", Junta Municipal de Centro, Madrid, 2010.

los ayuntamientos elaboraron censos de residentes en los sectores de sus términos, más tarde el IRIS inicia otro censo.

La Ley es técnicamente mala, incluso con lagunas y errores de redacción. Uno de los defectos más relevantes es que, al trazar el plano, un buen puñado de casas quedan troceadas, dentro y fuera. La gestión de la operación ha sido pésima. Hoy no hay nada claro[34]. Se ha alimentado un sinfín de expectativas e ilusiones sobre barro. Como en el caso de Lavapiés.

La nueva LS podría abordar el asunto o, en su lugar, habría que volver sobre la Ley 2/2012. Sea como sea, la operación pasa por reunir las mismas condiciones que se han relacionado en el apartado anterior: voluntad política, consenso, participación y medios. Para una y otra intervención, un buen referente en el pasado fue la Remodelación de Barrios, continuada con el fleco de la Remodelación de los 8 Barrios[35].

La propuesta que la FRAVM ha defendido una y otra vez se resume en los siguientes puntos:

- Intervención concertada con presencia de la Delegación del Gobierno, la Comunidad de Madrid, los tres ayuntamientos y los vecinos y vecinas.
- Elaboración de un plan social-desarrollo comunitario que despliegue un conjunto integral de medidas sociales, económicas, urbanísticas…
- Regularización mediante la figura de la cesión del derecho de superficie de los terrenos, con el abono de un canon de cuantía acorde con la capacidad económica de las familias y según una fórmula de pago a conveniar caso a caso. Preferimos la cesión a la enajenación, en tanto ésta entraña la despatrimonialización de la Administración.
- Por otra parte, la cesión con un canon adaptable a las circunstancias de cada cual es una fórmula inclusiva, mientras que la venta es una fórmula que excluye a las familias sin recursos o que no tienen capacidad de ahorro.
- En todo caso, en el marco de una gestión flexible y a fin de restar quejas y polémicas al proceso, tal vez sería aconsejable estudiar la implementación de un esquema mixto de regularización de la tenencia en que se combinara la cesión de derecho de superficie y la venta.
- Desarrollo de un plan especial que aborde las cuestiones relativas a la urbanización, zonas verdes, equipamientos, equidistribución, en su caso, de cargas, infraestructuras, conexiones e integración en los tejidos urbanos colindantes…
- Como quiera que el producto final, en principio, sería una *ciudad lineal,* proponemos un diseño cuyo objeto sea articular la espina central (calle y edificaciones de una o dos alturas) con los laterales (campo, anillo verde), respetando así la idea-fuerza original del asentamiento.
- No todos los alojamientos existentes en la actualidad serán legalizables, bien por tratarse de chabolas, bien por su proximidad al vertedero de

[34] ¿A qué precios se vende el metro cuadrado? ¿Qué sucederá con las familias que no puedan comprar? ¿Quién urbaniza? ¿Cuál es la inversión necesaria? ¿Quién pone el dinero? ¿Qué solución se contempla para los asentamientos del sector 6? ¿Se van a legalizar alojamientos al lado de Valdemingómez o sobre infraestructuras? ¿Dónde se hacen los realojos de las familias que no puedan seguir allí? ¿Va la Administración regional a imponer su ordenación urbanística sobre la de los ayuntamientos?

[35] La culminación del proceso en el poblado de Canillas y, sobre todo, en la UVA de Hortaleza está siendo una tortura.

Valdemingómez, bien por invadir infraestructuras u otras razones. Para atender estas situaciones, la intervención debe incorporar un plan de realojo, que reúna tres condiciones mínimas: se haga *in situ* cuando sea posible, distribución territorial equitativa y plan social.

TRANSPARENCIA, PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Más allá de las grandes y elocuentes declaraciones de principio que recogen las leyes en sus primeros artículos acerca de la participación ciudadana, ésta cuando es aterrizada, en el planeamiento, está demasiado constreñida sobre dos ideas: la iniciativa de los propietarios para proponer y gestionar (juntas de compensación) y la apertura de los periodos de información pública para la presentación de sugerencias y alegaciones. El discurso político hoy defiende un concepto de democracia mucho más abierto y extenso, basado en la deliberación y la participación. Por otra parte, el problema de la corrupción política nos ha enseñado que uno de los antídotos es la transparencia, luz y taquígrafos.

30. Convertir la participación en un eje del planeamiento

La LS debiera incluir un título exclusivo sobre la participación, que regule cuestiones como las que siguen[36]:

- Ha de considerarse en todas las figuras del planeamiento urbanístico, desde los planes generales a los estudios de detalle, pasando por los planes de sectorización, los parciales y los especiales, en cualquiera de los momentos significativos del proceso:
    - Fase de estudio y diagnóstico.
    - Fase de elaboración de la(s) alternativa(s).
    - Fase de exposición al público de los avances o documentos de la aprobación inicial y provisional.
    - Fases de ejecución de las obras.
    - Fase de seguimiento y evaluación de lo ejecutado.
- Los renglones básicos de ese título serían:
    - La regulación del ejercicio efectivo de los derechos de iniciativa y propuesta, de consulta y de audiencia pública.
    - La publicidad de la apertura de los periodos de información pública. En la actualidad, esta cuestión se resuelve de una manera formalista, burocrática. El resultado es que poca gente se entera y aun menos participan.
    - El acceso a la documentación de las diferentes figuras de planeamiento. Ésta debiera estar colgada en la web municipal, siendo de fácil acceso. La información correspondiente a cada ámbito objeto de planeamiento remitido o de desarrollo debe estar actualizada y ser exhaustiva[37].
    - Presentación electrónica de alegaciones y sugerencias.

[36] Como quiera que el tema tiene una enorme amplitud y desborda los marcos del urbanismo, la exposición se limita a presentar un esquema de desarrollo. Tal vez la mejor forma de abordar el asunto en la Ley es mediante la remisión a la elaboración de los detalles por los ayuntamientos en los respectivos reglamentos de participación ciudadana.

[37] Habría que prever la aplicación concreta y la formas de ayuda en y a los ayuntamientos pequeños para la adopción de esta medida y las siguientes.

- Elaboración de las memorias de participación. Éstas deben formar parte de la documentación preceptiva en las aprobaciones de los planes generales, parciales, especiales…
- Resolución en persona y *on line* de dudas, consultas… sobre los expedientes.

31. Transparencia, toda es poco

Además de las cuestiones que se recogen en la propuesta anterior y en las explicitadas en los números 19, 23 y otros, es crucial, en orden a aumentar la transparencia del mercado de suelo y a asegurar el derecho a la información, que se incluya una relación de propietarios (o, al menos, de los principales propietarios) en:

- Las memorias de los PAU, planes parciales, especiales, modificaciones puntuales del PG, descatalogaciones y minoraciones del nivel de protección…
- En los casos relevantes, en la web municipal se dará cuenta de las transmisiones de la propiedad habidas con posterioridad a la aprobación de la figura correspondiente de planeamiento y mientras el sector o ámbito esté en ejecución.
- Esta información será cruzada con la hacienda local, autonómica y la Agencia Tributaria.

También, al menos los ayuntamientos grandes y medianos habrían de dotarse de un sistema de indicadores en el que plasmar el seguimiento y evaluación del PG. Sería accesible en Internet.

32. Más sobre la iniciativa ciudadana

"Un grupo de vecinos transforma un pedazo de tierra baldía en espacio público. Los propietarios de jardines abren sus parcelas a jóvenes en paro para que puedan poner a prueba sus ideas para pequeños negocios. Los perceptores de servicios, unidos en colectivos, se convierten en patronos. Ciudadanos de toda Europa están tomando la iniciativa para participar en la configuración de la ciudad. Los llamamos *We Traders.* Con sus iniciativas redefinen la relación entre valor, beneficio y bien común, e invitan a sus conciudadanos a imitarlos"[38]. Etimológicamente participar significa *tomar parte en algo.* En realidad, esa es la cualidad constituyente de la ciudadanía, la implicación en la *res pública*. Teniendo a ésta como referente, es indudable que dar la opinión, debatir, son formas de participar; codecidir tras estar en y contribuir a la deliberación añade un plus; hacer en función de lo discutido y acordado colectivamente cierra la secuencia. El urbanismo es un campo abonado para plasmar experiencias de democracia participativa, tales como las que abren el párrafo y un sinfín de ejemplos que se extienden por doquier. Todo esto nos devuelve a lo que planteamos en la propuesta 7 y la necesidad de que la nueva LS y la intervención sobre la ciudad existente se abran a las nuevas formas.

[38] Del programa de la exposición *"We Traders. Cambiamos crisis por ciudad",* celebrada en el Matadero de Madrid entre el 01/02/2014 y el 16/03/2014.

Esta propuesta tiene poco que ver con la tan de moda *colaboración público-privado.* El significado es ambiguo y polisémico, tan pronto sirve para apuntar a las relaciones de la Administración con la llamada *sociedad civil* como para incluir toda suerte de fórmulas de encomienda a las empresas del desempeño de actividades que debieran ser de provisión pública. En esta segunda acepción nos hallamos ante un eufemismo, pues, en realidad, se trata de fórmulas de contratación.

Las iniciativas ciudadanas, en cambio, tienen el valor añadido de que muestran que, además de los modelos del mercado y del Estado, existen otras soluciones al problema de la provisión y la gestión de los bienes comunes. Se trata de un campo muy amplio que recibe múltiples denominaciones, desde la de tercer sector o sector no lucrativo a la de economía social, pasando por los casos de organización y gestión de recursos de uso común (RUC)[39].

[39] "El término *recurso de uso común* alude a un sistema de recursos naturales o creados por el hombre, lo suficientemente grande para volver costoso (aunque no imposible) excluir a beneficiarios potenciales", en Elinor Ostrom: "El Gobierno de los Bienes Comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva", Fondo de Cultura Económica, México, 2011, p. 77.

2. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

2.1 PROYECTOS DE LEY

——— PROYECTO DE LEY PL-3/2017 RGEP.3490, DE URBANISMO Y SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID ———

La Mesa de la Asamblea, en sesión celebrada el día 17 de abril de 2017, acuerda la publicación del Proyecto de Ley PL-3/2017 RGEP.3490, de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Boletín Oficial de la Asamblea de Madrid núm. 114, de 20 de abril de 2017, la apertura del plazo de presentación de enmiendas establecido en el artículo 141 del Reglamento de la Asamblea, que finalizará los días 8 de mayo -lunes-, a las 20 horas, y 16 de mayo -martes-, a las 20 horas, para las enmiendas a la totalidad y al articulado, respectivamente, y su envío a la Comisión de Medio

Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio para ulterior tramitación, conforme a lo previsto en el artículo 140.2 del Reglamento de la Asamblea.

Sede de la Asamblea, 17 de abril de 2017.
La Presidenta de la Asamblea
PALOMA ADRADOS GAUTIER

PROYECTO DE LEY PL-3/2017 RGEP.3490, DE URBANISMO Y SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.- *Objeto de la Ley.*
Artículo 2.- *Contenido de la Ley.*
Artículo 3.- *Fines, principios rectores y objetivos de la Ley.*
Artículo 4.- *Régimen de ejercicio de la actividad urbanística.*
Artículo 5.- *Titularidad de las competencias administrativas en materia urbanística.*

TÍTULO I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 6.- *Derechos y deberes de los ciudadanos.*

CAPÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 7.- *Derecho a la información urbanística.*
Artículo 8.- *Consulta urbanística.*

CAPÍTULO III.- INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS
Artículo 9.- *Reglas para la información pública.*
Artículo 10.- *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

CAPÍTULO IV.- ACCIÓN PÚBLICA
Artículo 11.- *Acción pública.*

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 12.- *Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.*
Artículo 13.- *Indemnización por la ordenación.*
Artículo 14.- *Declaración de fuera de ordenación.*
Artículo 15.- *Subrogación real.*
Artículo 16.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.*
Artículo 17.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.*
Artículo 18.- *Consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad.*

CAPÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Artículo 19.- *Clases de suelo.*
Artículo 20.- *Equivalencia a efectos de la legislación estatal.*
Artículo 21.- *Régimen del subsuelo.*
Artículo 22.- *Suelo urbano.*
Artículo 23.- *Categorías de suelo urbano.*
Artículo 24.- *Solar.*

Artículo 25.- *Suelo urbanizable.*
Artículo 26.- *Suelo no urbanizable.*
Artículo 27.- *Categorías de suelo no urbanizable.*

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Artículo 28.- *Usos provisionales.*
Artículo 29.- *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*
Artículo 30.- *Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y urbanizable.*
Artículo 31.- *Régimen del suelo urbano de asentamiento no regularizado.*
Artículo 32.- *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 33.- *Derechos en suelo no urbanizable.*
Artículo 34.- *Deberes y limitaciones en suelo no urbanizable.*
Artículo 35.- *Actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*
Artículo 36.- *Actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.*

TÍTULO III.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 37.- *Concepto y Fines del planeamiento urbanístico.*
Artículo 38.- *Potestad de planeamiento.*
Artículo 39.- *Instrumentos de planeamiento.*
Artículo 40.- *Determinaciones legales de la ordenación urbanística.*

CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 41.- *Clases.*
Artículo 42.- *Determinaciones de ordenación estructurantes.*
Artículo 43.- *Determinaciones de ordenación pormenorizadas.*
Artículo 44.- *Determinaciones sobre sistemas generales y locales.*
Artículo 45.- *Determinaciones sobre la división del suelo.*
Artículo 46.- *Determinaciones sobre los usos del suelo.*
Artículo 47.- *Reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.*
Artículo 48.- *Cálculo de la edificabilidad en suelo urbano.*
Artículo 49.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*
Artículo 50.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbanizable.*
Artículo 51.- *Cálculo del aprovechamiento en sectores con bienes de dominio público.*

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL
Artículo 52.- *Concepto.*
Artículo 53.- *Clases.*
Artículo 54.- *Seguimiento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*
Sección 1ª.- Plan general de ordenación urbana ordinario.
Artículo 55.- *Objeto.*
Artículo 56.- *Documentación.*
Sección 2ª.- Plan General de Ordenación Urbana Simplificado.
Artículo 57.- *Objeto.*
Artículo 58.- *Documentación.*

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Sección 1ª.- Planes parciales.

Artículo 59.- *Objeto.*
Artículo 60.- *Contenido sustantivo.*
Artículo 61.- *Documentación.*
Sección 2ª.- Planes especiales.
Artículo 62.- *Función.*
Artículo 63.- *Contenido sustantivo.*
Artículo 64.- *Planes especiales de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 65.- *Planes especiales de ordenación de asentamientos no regularizados.*
Artículo 66.- *Documentación.*

CAPÍTULO V.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO
Sección 1ª.- Estudios de detalle.
Artículo 67.- *Objeto.*
Artículo 68.- *Contenido y documentación.*
Artículo 69.- *procedimiento de aprobación.*
Sección 2ª.- Catálogos de protección.
Artículo 70.- *Objeto.*
Artículo 71.- *Contenido.*
Sección 3ª.- Inventario de construcciones, edificaciones en suelo no urbanizable.
Artículo 72.- *Objeto y contenido.*
Sección 4ª. - Ordenanzas municipales.
Artículo 73.- *Objeto y contenido.*

CAPÍTULO VI.- FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTOS DE LOS PLANES
Sección 1ª.- Actos preparatorios.
Artículo 74.- *Formulación y avances del planeamiento.*
Sección 2ª.- Procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 75.- *Procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinario y simplificado.*
Artículo 76.- *Procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales.*
Artículo 77.- *Aprobación definitiva del planeamiento general.*
Artículo 78.- *Aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.*
Artículo 79.- *Suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística y de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones.*
Sección 3ª.- Registro, entrada en vigor y efectos del planeamiento urbanístico.
Artículo 80.- *Registro de instrumentos de planeamiento.*
Artículo 81.- *Publicación.*
Artículo 82.- *Entrada en vigor y efectos.*
Artículo 83.- *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*
Artículo 84.- *Suspensión cautelar de planes de ordenación urbanística.*
Artículo 85.- *Subrogación.*
Sección 4 ª.- Modificación y revisión de planes.
Artículo 86.- *Disposiciones comunes a cualquier alteración del planeamiento.*
Artículo 87.- *Modificación de los instrumentos de planeamiento general.*
Artículo 88.- *Revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

TÍTULO IV.- ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES COMUNES
Artículo 89.- *Objeto.*

Artículo 90.- *Ámbito.*
Artículo 91.- *Sujetos intervinientes.*
Artículo 92.- *Derechos de realojo y retorno.*
Artículo 93.- *Equidistribución.*

CAPÍTULO II.- PROGRAMACIÓN, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
Artículo 94.- *Programas públicos de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 95.- *Aprobación de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 96.- *Aprobación de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 97.- *Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano.*
Artículo 98.- *Reglas para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.*
Artículo 99.- *Acuerdos de colaboración.*
Artículo 100.- *Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes.*

CAPÍTULO III.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA
Artículo 101.- *Objeto.*
Artículo 102.- *Régimen jurídico.*

CAPÍTULO IV.- ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA
Artículo 103.- *Objeto.*
Artículo 104.- *Régimen jurídico.*

CAPÍTULO V.- ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA
Artículo 105.- *Objeto.*
Artículo 106.- *Régimen jurídico.*

TÍTULO V.- GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 107.- *Concepto y modalidades de gestión urbanística.*
Artículo 108.- *Gestión por actuaciones aisladas.*
Artículo 109.- *Gestión por actuaciones integradas.*
Artículo 110.- *Competencias.*
Artículo 111.- *Presupuestos legales.*
Artículo 112.- *Elección de los sistemas de ejecución.*
Artículo 113.- *Incumplimiento de obligaciones.*

CAPÍTULO II.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
Artículo 114.- *Formas de obtención.*
Artículo 115.- *Obtención mediante cesión en actuaciones integradas.*
Artículo 116.- *Ocupación directa.*
Artículo 117.- *Permuta.*
Artículo 118.- *Expropiación forzosa.*

CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
Artículo 119.- *Concepto.*
Sección 1ª.- Distribución equitativa de beneficios y cargas.
Artículo 120.- *Equidistribución: concepto y formas.*
Sección 2ª.- Equidistribución de áreas de reparto.

Artículo 121.- *Concepto y delimitación.*
Artículo 122.- *Reglas para la gestión de sectores incluidos en áreas de reparto de suelo urbanizable.*
Sección 3ª.- Reparcelación.
Artículo 123.- *Concepto y ámbito de reparcelación.*
Artículo 124.- *Contenido del proyecto de reparcelación.*
Artículo 125.- *Formas y clases de reparcelación.*
Artículo 126.- *Criterios de reparcelación.*
Artículo 127.- *Procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación.*
Artículo 128.- *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

CAPÍTULO IV.- GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN
Sección 1ª.- Unidades de Ejecución.
Artículo 129.- *Concepto.*
Artículo 130.- *Requisitos para delimitar unidades de ejecución.*
Artículo 131.- *Delimitación de unidades de ejecución.*
Sección 2ª.- Sistemas de ejecución.
Artículo 132.- *Clases de sistemas de ejecución.*
Artículo 133.- *Criterios para elegir el sistema.*
Artículo 134.- *Sustitución del sistema.*
Sección 3ª.- Sistema de compensación.
Artículo 135.- *Aplicación del sistema de compensación.*
Artículo 136.- *Aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.*
Artículo 137.- *Constitución de la Junta de Compensación.*
Artículo 138.- *Efectos de la constitución de la Junta de compensación.*
Artículo 139.- *Régimen de impugnación de actos y acuerdos.*
Sección 4ª.- Sistema de Cooperación.
Artículo 140.- *Concepto.*
Artículo 141.- *Asociaciones administrativas de propietarios.*
Artículo 142.- *Formas de gestión del sistema.*
Artículo 143.- *Pago de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización.*
Sección 5ª.- Sistema de Expropiación.
Artículo 144.- *Características del sistema de expropiación.*
Artículo 145.- *Reglas sobre el justiprecio y pago en especie.*
Artículo 146.- *Liberación de la expropiación.*
Artículo 147.- *Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación.*
Sección 6ª.- Sistema de ejecución forzosa.
Artículo 148.- *Características del sistema.*
Artículo 149.- *Gestión del sistema.*
Artículo 150.- *Contenido y efectos de la resolución por la que se determina el sistema de ejecución forzosa.*
Artículo 151.- *Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.*
Artículo 152.- *Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.*

CAPÍTULO V.- EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Artículo 153.- *Concepto.*
Artículo 154.- *Obras y costes de la urbanización.*
Artículo 155.- *Garantía de la urbanización.*
Artículo 156.- *Proyectos ordinarios.*
Artículo 157.- *Proyectos de urbanización.*
Artículo 158.- *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.*
Artículo 159.- *Ejecución de sistemas generales y locales.*

CAPÍTULO VI.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS
Artículo 160.- *Edificación de parcelas y solares.*

CAPÍTULO VII.- EXPROPIACIÓN FORZOSA POR MOTIVOS URBANÍSTICOS Y VENTA FORZOSA DE LOS TERRENOS
Sección 1ª.- Expropiación forzosa.
Artículo 161.- *Supuestos expropiatorios.*
Artículo 162.- *Urgencia en la ocupación.*
Artículo 163.- *Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.*
Artículo 164.- *Bonificaciones por mutuo acuerdo.*
Artículo 165.- *Pago del justiprecio en especie.*
Sección 2ª.- Venta forzosa de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
Artículo 166.- *Supuestos en que procede.*
Artículo 167.- *Requisitos de la licitación.*
Artículo 168.- *Efectos de la adjudicación.*
Artículo 169.- *Incumplimiento del adjudicatario.*

TÍTULO VI.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

CAPÍTULO I.- CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES
Artículo 170.- *Recepción de las obras de urbanización.*
Artículo 171.- *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES
Sección 1ª.- Deberes de conservación y forma de cumplirlos.
Artículo 172.- *Deber de conservación.*
Artículo 173.- *Informe de evaluación de los edificios.*
Artículo 174.- *Registro de Informes de Evaluación de edificios.*
Artículo 175.- *Órdenes de ejecución.*
Artículo 176.- *Intervención en edificaciones con valores culturales.*
Sección 2ª.- Ruina legal y ruina física.
Artículo 177.- *Situación legal de ruina.*
Artículo 178.- *Ruina física inminente.*

TÍTULO VII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA
Artículo 179.- *Concepto y alcance.*

CAPÍTULO I.- TÍTULOS HABILITANTES PARA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIONES DE NATURALEZA URBANÍSTICA
Artículo 180.- *Tipología de títulos habilitantes.*
Sección 1ª.- Licencia urbanística.
Artículo 181.- *Actos sujetos a licencia.*
Artículo 182.- *Actos no sujetos a licencia.*
Artículo 183.- *Competencia y procedimiento.*
Artículo 184.- *Intervención de entidades urbanísticas de colaboración en el procedimiento de otorgamiento de licencias.*
Artículo 185.- *Régimen.*
Artículo 186.- *Plazo de resolución.*
Artículo 187.- *Resolución por silencio administrativo.*
Artículo 188.- *Contenido de la resolución.*
Artículo 189.- *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

Artículo 190.- *Licencias sobrevenidamente disconformes.*
Artículo 191.- *Caducidad.*
Artículo 192.- *Publicidad.*
Artículo 193.- *Actos promovidos por otras Administraciones públicas.*
Artículo 194.- *Régimen y limitaciones a las licencias de parcelación.*
Artículo 195.- *Régimen de las licencias para actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*
Sección 2ª.- Régimen de las actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.
Artículo 196.- *Supuestos en que procede y procedimiento.*
Sección 3ª.- Declaración responsable.
Artículo 197.- *Concepto.*
Artículo 198.- *Actos sujetos a declaración responsable.*
Artículo 199.- *Contenido de la declaración responsable.*
Artículo 200.- *Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 201.- *Régimen y efectos.*
Artículo 202.- *Ejercicio de acciones frente a declaraciones responsables.*
Sección 4ª.- Comunicaciones.
Artículo 203.- *Concepto.*
Artículo 204.- *Actos sujetos a comunicación.*
Artículo 205.- *Documentación.*
Artículo 206.- *Efectos.*
Artículo 207.- *Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración.*

CAPÍTULO II.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA
Artículo 208.- *Funciones de inspección.*
Artículo 209.- *Servicios de inspección.*
Artículo 210.- *Visitas y actas de inspección.*
Artículo 211.- *Intervención de entidades urbanísticas de colaboración en el ejercicio de la actividad de inspección.*

CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
Sección 1ª.- Disposiciones generales.
Artículo 212.- *Consecuencias legales de las actuaciones ilegales.*
Artículo 213.- *Infracciones constitutivas de delito o falta.*
Artículo 214.- *Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones.*
Sección 2ª.- Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.
Artículo 215.- *Suspensión cautelar frente a actos en curso de ejecución.*
Artículo 216.- *Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando ésta sea preceptiva.*
Artículo 217.- *Restauración de la legalidad urbanística.*
Sección 3ª.- Protección de la legalidad frente a actos concluidos.
Artículo 218.- *Medidas frente a actos concluidos.*
Sección 4ª.- Suspensión y revisión de licencias.
Artículo 219.- *Suspensión y revisión de licencias.*
Artículo 220.- *Impugnación autonómica de licencias municipales.*

CAPÍTULO IV.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN
Sección 1ª.- Régimen común.
Artículo 221.- *Infracciones urbanísticas.*
Artículo 222.- *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*
Artículo 223.- *Personas responsables.*
Artículo 224.- *Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía.*
Artículo 225.- *Costes por ejercicio del procedimiento sancionador.*
Artículo 226.- *Prescripción de infracciones y sanciones.*

Artículo 227.- *Cómputo del plazo de prescripción de infracciones y sanciones.*
Sección 2ª.- Régimen específico aplicable a las entidades urbanísticas de colaboración.
Artículo 228.- *Infracciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 229.- *Sanciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 230.- *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

CAPÍTULO V.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO
Artículo 231.- *Competencia y procedimiento.*
Artículo 232.- *Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores.*
Artículo 233.- *Competencias para resolver procedimientos sancionadores.*
Artículo 234.- *Competencia para incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores a entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 235.- *Destino de las multas.*
Artículo 236.- *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes.*

TÍTULO VIII.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I.- PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO
Artículo 237.- *Constitución y naturaleza.*
Artículo 238.- *Bienes y fondos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*
Artículo 239.- *Reserva de terrenos.*
Artículo 240.- *Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*
Artículo 241.- *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*
Artículo 242.- *Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo.*

CAPÍTULO II.- DERECHO DE SUPERFICIE
Artículo 243.- *Constitución del derecho de superficie.*

CAPÍTULO III.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO
Artículo 244.- *Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.*
Artículo 245.- *Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*
Artículo 246.- *Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*
Artículo 247.- *Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*
Artículo 248.- *Destino de los bienes adquiridos.*

TÍTULO IX.- ORGANIZACIÓN, COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I.- COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES URBANÍSTICAS
Sección 1ª.- Competencias y organización de la Comunidad de Madrid.
Artículo 249.- *Competencias de la Comunidad de Madrid.*
Artículo 250.- *Organización Urbanística de la Comunidad de Madrid.*
Artículo 251.- *Atribuciones del Consejo de Gobierno en materia de Urbanismo.*
Artículo 252.- *Atribuciones del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.*
Artículo 253.- *Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*
Artículo 254.- *Dirección General competente en materia de urbanismo.*
Sección 2ª.- Competencias de los Municipios.
Artículo 255.- *Competencias municipales.*

CAPÍTULO II.- COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA
Artículo 256.- *Principios y deberes que comporta el ejercicio de las competencias urbanísticas.*
Artículo 257.- *Fórmulas de colaboración.*
Artículo 258.- *Consorcios Urbanísticos.*

Artículo 259.- *Mancomunidades y Gerencias Urbanísticas.*
Artículo 260.- *Sociedades urbanísticas.*

CAPÍTULO III.- COLABORACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
Sección 1ª.- Disposiciones generales.
Artículo 261.- *Participación de los propietarios en la actividad urbanística.*
Artículo 262.- *Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística.*
Artículo 263.- *Registros de entidades urbanísticas colaboradoras.*
Sección 2ª.- Entidades de gestión urbanística.
Artículo 264.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de gestión urbanística.*
Sección 3ª.- Entidades de conservación urbanística.
Artículo 265.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de conservación urbanística.*
Sección 4ª.- Entidades urbanísticas de colaboración.
Artículo 266.- *Entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 267.- *Clases de entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 268.- *Requisitos para la autorización de entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 269.- *Obligaciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 270.- *Suspensión y anulación de la autorización de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 271.- *Infracciones y sanciones.*

CAPÍTULO IV.- COLABORACIÓN A TRAVÉS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
Artículo 272.- *Objeto.*
Artículo 273.- *Limitaciones.*
Artículo 274.- *Régimen jurídico.*
Artículo 275.- *Clases de convenios urbanísticos.*
Artículo 276.- *Contenido de los convenios urbanísticos.*
Artículo 277.- *Tramitación para la celebración de convenios urbanísticos.*
Artículo 278.- *Órganos competentes para celebrar, aprobar y ratificar los convenios urbanísticos.*
Artículo 279.- *Registro de convenios urbanísticos.*

DISPOSICIONES ADICIONALES
Disposición Adicional Primera. Suelos urbanizables no sectorizados.
Disposición Adicional Segunda. Identificación de propietarios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
Disposición Transitoria Primera. Adaptación del régimen jurídico del Suelo.
Disposición Transitoria Segunda. Régimen transitorio aplicable a los asentamientos no regularizados.
Disposición Transitoria Tercera. Adaptación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo al régimen de cesiones.
Disposición Transitoria Cuarta. Conservación de instrumentos de planeamiento general.
Disposición Transitoria Quinta. Adaptación de los instrumentos de planeamiento General a esta Ley.
Disposición Transitoria Sexta. Conservación de instrumentos de planeamiento de desarrollo.
Disposición Transitoria Séptima. Instrumentos de gestión del planeamiento en tramitación.
Disposición Transitoria Octava. Procedimientos administrativos vinculados a la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación.
Disposición Transitoria Novena. Edificios con inspección técnica.
Disposición Transitoria Décima. Supresión de las reservas de suelo de cesión a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de viviendas con protección pública.

Disposición Transitoria Decimoprimera. Tramitación de expedientes del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa.
Disposición Transitoria Decimosegunda. Entidades Urbanísticas de colaboración.
Disposición Transitoria Decimotercera. Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
Disposición Transitoria Decimocuarta. Informe de Seguimiento de la Actividad Urbanística.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA
Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES
Disposición Final Primera. Modificación de la ley 7/2000, de 19 de junio, de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.
Disposición Final Segunda. Autorización para adaptar la cuantía de las multas.
Disposición Final Tercera. Habilitación de desarrollo.
Disposición Final Cuarta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española de 1978 (en adelante CE) habilita expresamente a los Poderes públicos para regular el uso del suelo. Esta previsión se contempla en su artículo 47, dentro de los principios rectores de la política social y económica y a propósito del reconocimiento -como tal principio- del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, nuestra Norma fundamental también determina los objetivos que, en todo caso, debe perseguir aquella regulación: los poderes públicos deben regular la utilización del suelo para impedir la especulación; para facilitar el acceso a esa vivienda; para proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural y artístico; para proteger y mejorar la calidad de la vida; y para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística pública, entre los objetivos más importantes (artículos 45, 46 y 47 CE).

Al amparo de estas prescripciones, se puede afirmar que la correcta satisfacción de diversos intereses generales exige una intervención pública que encauce la libertad de los individuos en el libre uso del suelo. Así, como en otras tantas facetas de la actividad humana, el Poder público está llamado a controlar y garantizar que el ejercicio del derecho de propiedad privada se compagine con las necesidades propias que demanda la colectividad, que no degrade el medio ambiente, o que garantice que los más desfavorecidos puedan acceder a una vivienda digna. En definitiva, si «utilidad individual y función social definen, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes» (sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, FJ 2), la propiedad inmobiliaria no es una excepción.

Con esta habilitación constitucional y con el propósito de dar satisfacción a éstos y a otros nuevos retos que demanda la sociedad del siglo XXI se redacta la presente ley que cuenta, también, con un claro respaldo competencial.

II

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, desarrollando la previsión contenida en el artículo 148.1.3ª de la CE, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (artículo 26.1, 1.4).

En ejercicio de esta atribución, la Comunidad de Madrid dio su primera respuesta legislativa completa y propia a la competencia que ostenta en esta materia en el año 2001, a través de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Hasta su aprobación, tan solo se habían promulgado algunas normas sobre aspectos puntuales de esta materia. Así, cabe citar, entre otras, la Ley 4/1984, de 18 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística; la Ley 8/1985, de 4 de diciembre, de supresión de las Delimitaciones de Suelo Urbano; la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales; la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo; o la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.

Fue la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, la que aceleró la actividad parlamentaria de todas las Comunidades Autónomas al determinar con claridad el ámbito competencial específico tanto del legislador estatal como del autonómico sobre el urbanismo. Desde el respeto a dicha doctrina, hoy consolidada (véase posteriormente las sentencias 164/2001; 141/2014, entre otras), esta Ley se elabora bajo la consideración de que la competencia autonómica exclusiva sobre «urbanismo» ha de integrarse con aquellas otras estatales que inciden en esta materia y que, por tanto, es al legislador estatal a quien le corresponde determinar las condiciones básicas de igualdad que garanticen el ejercicio del derecho de propiedad urbana; regular el contenido urbanístico susceptible de apropiación privada o su valoración; fijar determinados aspectos de la expropiación forzosa o la responsabilidad administrativa por razón de urbanismo; el procedimiento administrativo común; o la protección del medio ambiente (art. 149.1 reglas 1ª, 18ª y 23ª CE).

Invocando estos y otros títulos competenciales, el legislador estatal ha promulgado diversas leyes que son, como decimos, presupuesto y "techo" normativo para el legislador autonómico. En primer lugar y por razón de la materia, lo son especialmente dos normas estatales: el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS), que ha dotado de unidad normativa a la legislación del suelo vigente y a las nuevas previsiones sobre regeneración, rehabilitación y renovación urbana surgidas con la Ley 8/2013, de 26 de junio; y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos. De igual forma, por su alcance, esta Ley que ahora se tramita se adapta también a las exigencias de otras leyes estatales como la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Pues bien, la adaptación a este complejo y, en algunos casos, novedoso panorama legislativo desaconsejaba de por sí acudir a la mera reforma parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ésta es una de las razones que motivan su total derogación y sustitución por un texto elaborado ex novo. Pero no es la única.

Durante los años de vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, diversas leyes autonómicas, aun regulando cuestiones ajenas al urbanismo, han ido introduciendo cambios en el panorama legislativo que han afectado al contenido de la misma, bien modificándola, bien desplazando su contenido. Entre ellas, y sin ánimo exhaustivo, se pueden citar la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, las leyes de Medidas Fiscales y Administrativas de los años 2008, 2009, 2010 y 2011, la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid, o la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Esta situación ha provocado una dispersión normativa que distorsiona el principio de división material del ordenamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid y una descoordinación entre normas que ha perjudicado gravemente su conocimiento y localización generando una elevada inseguridad jurídica. Con tales antecedentes, elaborar un nueva Ley resultaba sin duda una técnica mucho más adecuada que la de volver a introducir modificaciones parciales o derogaciones puntuales en una Ley bastante desdibujada respecto de lo que fue en su origen.

Por último, la oportunidad de una nueva Ley se justifica también en la propia obsolescencia de la que se deroga.

La experiencia práctica en los largos años de aplicación de la actual Ley 9/2001, de 17 de julio, ha demostrado que no ha servido para solventar los problemas de los pequeños Municipios. Para ellos ha resultado muy costoso abordar la elaboración y aprobación de planes generales tan densos y complejos como los previstos en la dicha Ley, pensados más para resolver los problemas de grandes poblaciones que para Municipios donde la problemática y necesidades nada tienen que ver con las de las grandes ciudades. De un simple análisis de algunas de las características descriptivas de los 179 Municipios de la Comunidad de Madrid, como son su población y territorio protegido, comprobamos que el 38% (68) de los Municipios, tienen una población inferior a 2.000 habitantes, el 32% (58) tienen una población inferior a 1.500 habitantes, el 26% (47) una población inferior a 1.000 habitantes, y el 15% (28) una población inferior a 500 habitantes.

Además, prácticamente todos ellos tienen una superficie protegida superior al 90% de su territorio. Así de los Municipios de menos de 1.000 habitantes, 40 de 47 tienen una superficie total protegida superior al 98% y el resto superior al 90%. De los 30 Municipios con una población comprendida entre 1.000 y 2.000 habitantes, 18 tiene protegido más del 98%, y todos por encima del 90%.

Estos datos reflejan la distinta problemática que tienen estos Municipios con respecto a aquellos cuya población supera los 20.000 habitantes, llegando algunos a más de 200.000 habitantes, sin hablar por supuesto de la ciudad de Madrid, con una población de casi 4.000.000 de habitantes. Tales diferencias no han sido tenidas en cuenta en la vigente Ley.

Esta cuestión justifica, de nuevo, la elaboración de una ley que, de forma novedosa, introduzca una regulación pensando que el territorio de la Comunidad de Madrid es complejo y que en él conviven dos realidades diferentes con problemas socio-económicos que requieren soluciones diferentes.

De hecho, a día de hoy, tras más de 15 años de vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de los 179 Municipios con los que cuenta la Comunidad de Madrid, solo 20 de ellos han adaptado su planeamiento a dicha ley, mientras que 159 siguen trabajando con planeamientos no adaptados y 135 no cuentan con Plan General, sino con Normas Subsidiarias de planeamiento, figura hoy huérfana de regulación, obsoleta y que no responde a las necesidades actuales, obligando a los Ayuntamientos y a la propia Comunidad de Madrid a realizar constantes modificaciones de aquéllas. Esta problemática también requiere proporcionar soluciones urgentes que pasan por legislar de nuevo, con el objetivo de flexibilizar la elaboración de un nuevo planeamiento para esos pequeños Municipios, que responda a sus necesidades concretas y cuya gestión esté pensada para la capacidad de estos Municipios.

III

Motivos de racionalidad normativa han hecho que la regulación jurídica sobre «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» se haya efectuado tradicionalmente en cuerpos jurídicos

diferentes, a pesar de ser tan interdependientes entre sí. En sintonía con dicha práctica, el cometido de esta Ley se circunscribe a lo propiamente urbanístico, dejando para otros textos normativos cuestiones como la planificación territorial supramunicipal o las específicas de la ordenación de las viviendas.

El «urbanismo», como objeto de regulación que aquí se aborda, parte de la delimitación expuesta por nuestro Tribunal Constitucional en su ya citada sentencia 61/1997, de 20 de marzo, en donde clarificó qué abarca este concepto: «en cuanto sector material susceptible de atribución competencial, alude a la disciplina jurídica del hecho social o colectivo de los asentamientos de población en el espacio físico» (FJ 6); precisando, además, que su contenido se traduce en «concretas potestades (en cuanto atribuidas a o controladas por Entes públicos), tales como las referidas al planeamiento, la gestión o ejecución de instrumentos planificadores y la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas; a lo que ha de añadirse la determinación, en lo pertinente, del régimen jurídico del suelo en tanto que soporte de la actividad transformadora que implica la urbanización y edificación» (FJ 6 a)). Concluye esta consideración indicando que su contenido se traduce en «lo que pudiéramos llamar políticas de ordenación de la ciudad, en tanto en cuanto mediante ellas se viene a determinar el cómo, cuándo y dónde deben surgir o desarrollarse los asentamientos humanos y a cuyo servicio se disponen las técnicas e instrumentos urbanísticos precisos para lograr tal objetivo».

Por esta razón, frente a la rúbrica tradicional de «Ley del Suelo» se opta ahora por la de «Ley de Urbanismo y Suelo» pues el "suelo" constituye el soporte de casi cualquier actividad humana, no solo de la urbanística que es la que constituye el objeto de regulación en esta norma. Perduran, eso sí, aquellos aspectos de la antigua Ley que responden a una tradición jurídica fuertemente arraigada en nuestro país y que son consustanciales a cualquier regulación jurídico-pública. La tarea de regular el uso del suelo parte ciertamente de unos presupuestos heredados de nuestra primera Ley estatal del suelo del año 1956 que están también presentes aquí, como lo estaban en la Ley 9/2001, de 17 de julio. La regulación del derecho de propiedad sobre el suelo (en el marco dispuesto por el legislador estatal), la planificación urbana como técnica de delimitación de su contenido, la ejecución material y jurídica de esa ordenación y la disciplina urbanística han sido y son aspectos abordados una vez más en esta norma. Con novedades que superan ciertamente la tarea meramente modificadora como se irá comprobando en el análisis de cada título.

IV

La Ley se estructura en nueve títulos, divididos en capítulos y secciones, con un total de 279 artículos, dos disposiciones adicionales, catorce disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título preliminar, de disposiciones generales, regula el objeto y contenido de la Ley, sus fines y principios rectores, la titularidad de la competencia urbanística y los derechos de los ciudadanos.

De su contenido cabe destacar, como novedades, el propio objeto de la Ley, en cuanto que por primera vez se aborda por la Comunidad de Madrid la regulación del subsuelo; los nuevos principios rectores de la actuación urbanística de los entes públicos que consagra; y los objetivos que en su consecución orientan ahora aquella actuación. La sostenibilidad urbana, la cohesión territorial, la movilidad sostenible, la accesibilidad universal como garantía de la no discriminación de personas con diversidad funcional, la eficiencia energética, la mejora del medio ambiente urbano, la transparencia en la actuación pública o la promoción y potenciación de las actuaciones sobre la ciudad consolidada son algunos de los nuevos retos que adquieren carta de naturaleza con esta Ley.

Especialmente relevante es la clarificación que en este Título se hace sobre los campos que en la actividad urbanística se atribuyen al poder público y los que se encomiendan a la libre iniciativa de los particulares.

La delimitación de ambos espacios constituye en realidad una cuestión clásica del "derecho urbanístico", aunque ciertamente haya sido desde mediados de la década de los años noventa del siglo XX y al albur de las tendencias liberalizadoras surgidas en el seno de corrientes doctrinales europeas, cuando muchos legisladores volvieron sobre esta cuestión. Con carácter general, este debate ha estado presidido por la consideración de que, en nuestro ordenamiento jurídico, no cabe más opción que considerar que la entera actividad urbanística constituye toda ella una función del poder público. Pero no se repara que la ineludible intervención de aquél en las distintas fases del proceso urbanístico no implica necesariamente una actividad prestadora pública, aun cuando ésta también tenga cabida en nuestro ordenamiento jurídico. De esta forma, la delimitación en el urbanismo de la frontera entre lo sustraído del mundo de lo privado y lo que, bajo el respeto y necesario control del Poder público, puede articularse sobre el principio de la libre iniciativa y libre juego de los sujetos ordinarios del Derecho, no tiene tanto que ver con pretensiones liberalizadoras cuanto con una equivocada concepción legendaria del contenido del urbanismo como función en su totalidad pública.

Por esta razón, lo que esta Ley consagra, garantiza y clarifica es la reserva ineludible al Poder público de todas aquellas funciones que conllevan el ejercicio de autoridad. Así acontece con todo aquello que engloba la actividad de ordenación urbanística que incluye funciones como, por ejemplo, la determinación anticipada e imperativa de dónde puede o no transformarse el suelo en forma urbana (la planificación urbanística), el control de su cumplimiento a través de técnicas claramente coercitivas como son las prohibiciones de edificar en unos casos, la imposición de limitaciones a la propiedad en otros (positivas o negativas), el sacrificio de derechos vía expropiación, la sujeción de actos de construcción a control administrativo previo o ex post, la imposición de órdenes de ejecución o de sanciones a quienes vulneren la previsión-programación pública de usos del suelo, la constatación de que existe una equitativa distribución de beneficios y cargas, etc.

Bajo esta permanente supervisión pública, la actividad de transformación urbanística, esto es, la urbanización y edificación en forma urbana, se aborda considerando que no responde a la categoría jurídica de función pública por cuanto constituye una actividad económica que no implica el ejercicio o despliegue de poderes de imperio para su prestación. No obstante, estando sujeta como cualquier otra actividad económica o particular a esa ordenación-función pública, sí podría prestarse bajo reserva de su titularidad al sector público, esto es, bajo publificación. Para ello es preciso que una Ley, necesariamente estatal, así lo disponga (artículo 128.2 CE). Pero ésta no ha sido la opción del actual legislador estatal, tal y como ha afirmado recientemente el Tribunal Constitucional. Nunca lo fue para la actividad de edificación, y tampoco lo es hoy para la actividad de urbanización, donde, como es sabido, ha habido importantes vaivenes normativos de polémicos resultados (especialmente el ocasionado por el "agente urbanizador" introducido en nuestro país por la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística).

La sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre, sostiene esta interpretación: «Conforme al art. 8.3 c) del texto refundido de la Ley de suelo [hoy 13.2 c)], entre las facultades que comprende la propiedad del "suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan el paso a la situación de suelo urbanizado", se encuentra la de "participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere el apartado 1 del art. 14 –actuaciones de primera urbanización– en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación". Esto es, a diferencia de la facultad de iniciativa que sólo se reconoce al propietario cuando la Administración no

se la haya reservado o cuando se la haya atribuido al propietario (…), el texto refundido atribuye al propietario de este tipo de suelo, con independencia del sistema de ejecución, público o privado, por el que se opte, la facultad de urbanizar sus terrenos y a quedarse con las fincas de resultado en función de su aportación, con la carga de costear la urbanización y realizar las cesiones correspondientes en esta misma proporción. Se trata, en definitiva, de una facultad que el legislador, al delimitar el derecho de propiedad, ha incluido en el derecho cuando se dan las condiciones por éste establecidas. De ahí que, a diferencia de la facultad de iniciativa, la Administración no puede reservarse, excluyéndola del derecho de propiedad, la facultad de participar en la actuación urbanizadora, ni tampoco es necesario que un acto administrativo se la atribuya al propietario. Lo hace directamente la ley» (FJ 5).

En definitiva, hoy la actividad de urbanizar y edificar se ejerce en el marco del derecho de propiedad privada (artículo 33 CE) y de la libertad de empresa que en su seno se invoque (artículo 38 CE), y así se consagra en esta Ley.

El Título I, dedicado a la «Información urbanística y participación ciudadana», establece las reglas relativas a la información urbanística y al derecho a la participación ciudadana en la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid. Se trata de un título nuevo que responde a los principios de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y que cumple con la nueva normativa estatal relativa a los procedimientos administrativos.

El Título II aborda, dentro del marco de la vigente legislación estatal, la regulación del régimen urbanístico del suelo y del subsuelo. Se asume así la división del suelo en tres "situación básicas" que pasan a configurarse como clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), a cada una de las cuales se asigna un régimen de deberes y derechos para sus propietarios. Al margen de dicha clasificación quedan los suelos destinados a albergar sistemas generales que podrán no ser objeto de clasificación si ello facilita su ejecución y con la pretensión de poder incluir terrenos de sistemas generales ubicados en suelos no urbanizables en ámbitos de suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable a efectos de su valoración y obtención. Todo ello aparece dividido en cuatro capítulos relativos a disposiciones generales sobre el régimen del suelo y el subsuelo, clasificación del suelo, régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable y régimen urbanístico del suelo no urbanizable. Esta regulación incluye todas las novedades derivadas de la legislación básica estatal lo que, sin duda, beneficiará el conocimiento de las normas a aplicar y la imposibilidad de llevar a cabo distintas interpretaciones sobre su aplicación en beneficio de la seguridad jurídica.

Esta labor de adaptación a la legislación estatal ha ido acompañada de la incorporación de importantes novedades. Una de ellas es la regulación, por primera vez en la Comunidad de Madrid, del régimen jurídico del subsuelo, permitiendo que pueda tener aprovechamiento lucrativo para determinados usos y que puedan constituirse complejos inmobiliarios o se pueda llevar a cabo una división horizontal entre el suelo y el subsuelo.

Lugar destacado también en el desarrollo a la legislación estatal es el nuevo régimen conferido al suelo urbano consolidado donde, por primera vez, se implantan las actuaciones de dotación. El elemento clave de estas actuaciones, y el que motiva su propia existencia, es que resulte preciso incrementar dotaciones públicas de un ámbito espacial del suelo urbano consolidado, no pudiendo identificase con el hecho de que exista un incremento de edificabilidad, de densidad o de cambio de uso. Así se configuraron por el legislador estatal y así se mantienen en este texto.

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. Así esta clase de suelo deja de ser una categoría residual y se aproxima al ámbito de las potestades regladas sin serlo en su totalidad. Ahora sólo podrá clasificarse de urbanizable aquél terreno que cumpla simultáneamente dos requisitos: que su desarrollo quede justificado en necesidades reales y que sea colindante a un núcleo urbano (sin perjuicio de admitirse alguna excepción). De otro lado, se instaura la contención de los crecimientos residenciales exigiendo que el número de nuevas viviendas que se prevean esté justificado en necesidades reales y en una demanda cierta y siempre teniendo presente la capacidad de las infraestructuras, dotaciones y la sostenibilidad ambiental.

Aparece también de manera novedosa la categoría del suelo no urbanizable común, pasando a este tipo de suelo todo aquél que no haya sido clasificado de urbano o urbanizable, recuperando con ello el suelo no urbanizable el carácter residual que tuvo en legislaciones anteriores a la Ley 9/2001.

La cuarta novedad importante es la introducción de una regulación específica para los asentamientos no regularizados existentes en el suelo no urbanizable de determinados Municipios de la Comunidad de Madrid. Lo que se pretende con ello es eliminar la incertidumbre en que se encuentran multitud de edificaciones que, estando construidas desde hace más de 30 años, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sin que admitan actuaciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ante esta situación, y siendo una realidad preexistente que ya no se puede evitar, es necesario darles un tratamiento que además de mejorar la calidad de vida de quienes residen allí, mejore el medio ambiente y resuelva la dotación de servicios básicos. Ahora bien, esta posibilidad solo se admitirá en aquellas parcelaciones y construcciones que sean viables desde un punto de vista ambiental y asumiendo sus titulares las cargas urbanísticas que correspondan.

La regularización de asentamientos ya se intentó en el año 1985, cuando la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid. No habiendo logrado esta Ley sus objetivos, se aborda aquí su contenido bajo nuevos postulados, regulando condiciones y deberes específicos de urbanización y de cesiones con el fin de garantizar la prestación de los servicios mínimos que debe tener cualquier vivienda, pero sin que pierdan las características que se corresponden con el tipo de suelo donde se asientan.

El Título III, sobre planeamiento urbanístico, regula una vez más los distintos tipos y clases de planes, señalando el objeto de cada uno de ellos, su contenido, el régimen de su aprobación y sus efectos.

La novedad de este título es, sin ninguna duda, la diferenciación que se introduce entre Plan General Ordinario, obligatorio para los Municipios de más de 5.000 habitantes, y el Plan General Simplificado que pretende flexibilizar y simplificar la compleja labor planificadora para aquellos Municipios que por su población o por sus específicas condiciones no requieran de un desarrollo urbanístico complejo. De esta forma, podrán acogerse a esta figura los Municipios de menos de 5.000 habitantes, aunque de forma voluntaria podrán acogerse también al régimen del planeamiento Ordinario. En este Plan General Simplificado, los Ayuntamientos solo podrán tener desarrollos en el suelo urbano no consolidado, sin que quepa la clasificación de suelo urbanizable. Esto facilita la gestión del planeamiento y se logra que los posibles desarrollos que se efectúen respondan a una necesidad real, acompasando estos crecimientos al incremento de la población real y a las demandas reales, con lo que se consiguen desarrollos sostenibles tanto desde un punto de vista ambiental como económico. La nomenclatura de estos planes generales como “simplificados”, no se corresponde con la necesidad de que su tramitación requiera una evaluación ambiental simplificada.

Los planes especiales también adquieren ahora un papel destacado, ampliándose su objeto y enumerando, como novedad, las figuras que pasan a complementar a los instrumentos de planeamiento.

En cuanto a la tramitación del planeamiento, se integra el procedimiento de evaluación ambiental estratégica derivados de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, con la tramitación urbanística.

El Título IV, que lleva por rúbrica «Actuaciones sobre el medio urbano», contiene otro de los ejes en los que esta Ley pretende que se apoye el urbanismo del siglo XXI. Es la respuesta propuesta ya a nivel nacional y europeo tras el agotamiento de un modelo de urbanismo expansionista altamente desgastado.

Así esta Ley nace con el propósito de potenciar las "nuevas formas" de urbanismo o de utilización del suelo que, desde ahora, convivirán con las que han venido siendo más "tradicionales". Frente a los procesos basados en la generación de nuevo tejido urbano que siguen teniendo su regulación, el objetivo es atender a la ciudad edificada, potenciar la ciudad existente mediante la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbana.

Para ello en este título se traslada la regulación estatal integrada ahora en el vigente TRLS y procedente de la novedosa Ley 8/2013, de 26 de junio, citada, desarrollándose conforme a las peculiaridades de nuestra Comunidad Autónoma. Se articulan así reglas para la delimitación y planificación de estas actuaciones y para su gestión, partiéndose siempre de la consideración de que en gran medida requieren de financiación pública. Mención especial merecen aquí los Programas públicos de actuación sobre el medio urbano, cuya elaboración será voluntaria pero que, cuando sean aprobados, las alteraciones del planeamiento que se deban efectuar para desarrollar y ejecutar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovaciones urbanas en ellos previstas, no requerirán más que la aprobación de planes especiales, no siendo necesario acudir a modificaciones del planeamiento general. Se pretende con ello facilitar la ejecución de dichas actuaciones urbanísticas.

El Título V, dedicado a la regulación de la «Gestión urbanística», simplifica un régimen instaurado en nuestra cultura jurídica hace ya muchos años y que, en términos generales, se somete a alteraciones que buscan agilizar esta fase de ejecución del planeamiento. Simplifica así los procedimientos y clarifica las formas de actuar, potenciando la posibilidad de que intervenga la actividad privada, además de los propietarios en las actuaciones urbanísticas, pudiendo intervenir junto a los propietarios o de forma independiente. Esta última fórmula está pensada para emplearse en los supuestos de incumplimientos de la función social de la propiedad por parte de los propietarios de suelo.

En el Título VI, sobre «Conservación de la urbanización, terrenos, construcciones y edificios», se definen los deberes de conservación de los propietarios y el límite de los mismos. Introduce como novedad respecto a la Ley hoy vigente, la necesidad de que todos los edificios dispongan de un Informe de Evaluación de Edificios, que incluye un estudio sobre el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal y la certificación de la eficiencia energética del mismo. Es importante clarificar que dicho Informe sustituye a la actual Inspección Técnica de Edificios, que desaparece, así como el establecimiento de ciertas especialidades para edificios de valor histórico.

Aunque la regulación efectuada en esta materia parte de las previsiones realizadas por el legislador básico estatal en diversos textos normativos, el margen del legislador autonómico es hoy bastante más amplio pues aquella regulación (plasmada primero en el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1

de julio; después en la Ley 8/2013, de 26 de junio; y finalmente en los artículos 29, 30 y Disposición Transitoria Segunda del TRLS) ha sido declarada inconstitucional y nula por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 5/2016, de 21 de enero.

El Título VII se destina a la regulación en bloque de la llamada «disciplina urbanística». Bajo esta rúbrica se engloba ahora la regulación conjunta de todas las medidas, técnicas y facultades que se atribuyen a las Administraciones públicas con competencias urbanísticas para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística. Se aborda así el control previo de los procesos de urbanización y edificación y los de usos del suelo; la inspección de las actuaciones emprendidas previa obtención de autorización administrativa o tras presentación de una declaración responsable o comunicación; y la imposición de órdenes de restauración y de sanciones cuando dichos procesos y usos supongan trasgresión de la legalidad urbanística.

Es importante destacar la desaparición en esta nueva regulación de las calificaciones urbanísticas y de los proyectos de actuación especial como instrumentos jurídicos para el control de las actuaciones en suelo no urbanizable. Se sustituyen por otras técnicas más ágiles, pero no menos garantistas porque la protección y contención de las posibles actuaciones humanas en esta clase de suelo es objetivo prioritario de esta Ley. Teniendo en cuenta las dificultades procedimentales que acarreaba los instrumentos ideados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, se incorporan aquí dos nuevas licencias para obtener una autorizaciones de uso en suelo rústico cuyo régimen procedimental varía según cuál sea el uso al que quiera destinarse y la categoría de suelo no urbanizable donde quiera implantarse. En suelo no urbanizable común, para la implantación de los usos previamente relacionados en la Ley, será preciso una previa declaración de su interés general por el Consejero competente y será la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid quien otorgue finalmente la autorización de uso especial, todo ello previa información pública y solicitud de informes sectoriales que procedan. En el caso de que un ciudadano quiera llevar a cabo los usos o actividades previstos por la ley sobre un suelo no urbanizable común, de protección o preservado de la urbanización, habrá de obtener una licencia urbanística que queda sujeta a un procedimiento más exigente que el habitual. Así, por ejemplo, se precisa un estudio de viabilidad urbanística y un informe preceptivo y vinculante de la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

Dentro de este título merece especial mención y explicación la reforma que se acomete de la licencia urbanística como instrumento tradicional de intervención en el uso del suelo. Se trata de una cuestión que ha resultado difícil de abordar, pues la traslación de la evolución impuesta por la normativa europea en las técnicas de control administrativo al ámbito urbanístico ha estado inmerso en una considerable polémica.

La Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, se dictó con la intención de facilitar el acceso a las actividades de servicios y a su ejercicio en el ámbito de la Unión Europea y, a tal efecto, consagra el principio de simplificación administrativa y restringe el régimen de autorización a los casos previstos expresamente por norma legal con estricta observancia de los principios de necesidad, no discriminación y proporcionalidad.

La controversia surge cuando es la propia Directiva la que excluye expresamente de su ámbito de aplicación a las normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural (Considerando 9). Ello ha llevado a que muchas voces hayan entendido que el urbanismo y, por tanto, las licencias urbanísticas están excluidas de su ámbito de aplicación objetivo. Postura que ha sido avalada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en seis de las siete sentencias dictadas el 17 de febrero de 2011.

Por su parte, la trasposición de la Directiva de Servicios a nuestro ordenamiento jurídico interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio ("Ley Paraguas") supuso la consagración del principio general de que el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio no estarán sujetos al régimen de autorización administrativa (y que de estarlo habrá de ser previa justificación y proporcionalidad) y el de simplificación administrativa, a cuyo efecto introdujo como instrumentos de control la comunicación previa y la declaración responsable de la actividad. Además, impuso la obligación de aplicar el silencio positivo como regla general, relegando el silencio negativo a los supuestos previstos por una norma con rango de ley que lo justifique en razones imperiosas de interés general. Instaurados tales principios, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Ómnibus), reformó hasta 48 leyes estatales. Pero no modificó la regulación de la actividad urbanística. Ni para excluirla de su aplicación, ni tampoco para acomodarla a los nuevos parámetros regulatorios. En concreto, no alteró la previsión del artículo 8.1.b) del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que, de forma bastante clara, sometía «todo acto de edificación» a la obtención de «acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística», marcando además la regla de la imposible adquisición por silencio administrativo de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Precepto que constituye una norma con rango de Ley básica estatal según ha fijado como doctrina legal la sentencia de 28 de enero de 2009 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

En este contexto, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, introdujo en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, el artículo 84 bis, y con él instauró «con carácter general» el principio de no sometimiento del ejercicio de actividades a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo, con la excepción de actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público. Pero de forma casi coetánea y para el ámbito específico de la actividad urbanística, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, confirmaba la necesidad de mantener el régimen de licencias urbanísticas al fijar el carácter negativo del silencio para un gran número de actuaciones urbanísticas, todo ello justificado por razones de seguridad jurídica (artículo 23). Este precepto fue declarado inconstitucional y nulo por el Tribunal Constitucional en su sentencia 29/2015, de 19 de febrero, pero sólo por razones de técnica legislativa. El Tribunal Constitucional entendió que el Gobierno introdujo esa regulación sin aportar una justificación suficiente para apreciar la existencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad requerido por el artículo 86.1 CE para el uso de la legislación de urgencia (Fundamento jurídico 5º).

En esta evolución de la normativa básica estatal, tiene lugar la aprobación en el año 2013 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana que, aunque derogó el artículo 23 del citado Real Decreto-Ley 8/2011, vino en realidad a modificar su contenido dando una nueva redacción al artículo 9 del TRLS 2/2008 (apartados 7, 8 y 9), que ha pasado intacto al vigente artículo 11 (apartados 3, 4 y 5) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Y de esta regulación básica estatal ahora vigente, tan importante para su desarrollo por el legislador autonómico, se extraen al menos dos parámetros regulatorios: 1.º que "todo acto de edificación" (artículo 11.3) requiere un acto de "conformidad, aprobación o autorización administrativa" lo que supone –pese a la ambigüedad del legislador- que se abre la posibilidades a que la legislación autonómica determine otras técnicas de control más allá del control administrativo previo vía licencia

urbanística; y 2.º la sujeción directa a control administrativo previo y preceptivo por licencia urbanística de los actos de contenido urbanístico relacionados en el apartado 4 del citado artículo 11 TRLS, en tanto que los somete al instituto del silencio administrativo negativo.

Además, en este mismo texto refundido encontramos más referencias a la técnica autorizatoria. El reconocimiento a los propietarios de suelo en situación rural de la facultad de realizar usos y obras de carácter provisional por no estar prohibidos por la legislación y ser compatibles con la ordenación urbanística (artículo 13.2 d)), se sujeta a la existencia de una previa autorización administrativa. Las actuaciones sobre el medio urbano requieren, sin embargo, la obtención por el propietario, en su caso, de previa "conformidad o autorización administrativa" (artículo 14 d)), al igual que las segregaciones o divisiones de fincas (artículo 26.2), o las declaraciones de obra nueva en construcción (artículo 28.1). Cuando se trata de obras nuevas terminadas, la acreditación de que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto se encomienda no solo a la autorización administrativa, sino también a la declaración responsable o comunicación previa (artículo. 28.1 b)).

Mención destacada merece la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, porque, siendo posterior a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y dejando libertad para que las Comunidades Autónomas determinen cualquier supuesto de inexigibilidad de licencias (Disposición final décima), no alteró lo allí dispuesto pese a que vuelve a reiterar la excepcionalidad de la sumisión de una actividad económica al régimen de autorización administrativa y viene a concretar cuándo su imposición puede estar amparada en el principio de necesidad y proporcionalidad (artículo 17). Sea como fuere, el contenido de ese artículo 17 ha sido sin duda la antesala de lo que ahora contiene el artículo 84 bis de la Ley de Bases de Régimen Local (en la redacción dada tras la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local), tan importante a los efectos que nos ocupan.

El citado artículo 84 bis de la Ley de Bases de Régimen Local, junto con los preceptos mencionados del vigente TRLS, así como ciertas previsiones de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, marcan una parte de las exigencias de legislación básica estatal en cuyo marco debe legislar esta Comunidad Autónoma.

Con todo, lo expuesto hasta ahora no es todavía suficiente. Porque paralelamente a estas previsiones, la regulación de las conocidas licencias de actividades económicas tuvieron su propio recorrido. Primero irrumpió el Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, derogado por la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberación del comercio y de determinados servicios (modificada en parte por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización). A ella se deben una serie de hitos que condicionan igualmente la tarea que ahora se aborda en esta Ley. Así, de ella es fundamental tener presente la eliminación de la exigencia de obtención de licencia municipal previa de apertura y de actividad en un gran número de actividades comerciales ligadas a establecimientos comerciales (y otros que se detallan en su anexo) con una superficie determinada y su sustitución por declaraciones responsables o comunicaciones previas; y también la sumisión de los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios a comunicación previa. Y por supuesto la habilitación a las entidades privadas colaboradoras en las tareas de comprobación de los requisitos y circunstancias referidos en una la declaración responsable o comunicación previa. Pero más importante aún son las excepciones que establece: no se aplica a las actividades con impacto en el patrimonio histórico-artístico o en los bienes de dominio público; la exención de obtención de licencia previa para la realización de obras ligadas al acondicionamiento de locales comerciales solo se establece para los supuestos en que las obras no requieran de la redacción de un proyecto de obra en el sentido exigido por la Ley 38/1999, de 5 de

noviembre, de Ordenación de la Edificación; y sobre todo, la inexigibilidad de licencia que instaura no rige –dice claramente- para las obras de edificación donde se remite a lo que exija la normativa correspondiente. Y merece la pena también mencionar, para comprender también el articulado de esta Ley que aquí se aprueba, la regulación de las estaciones o instalaciones radioeléctricas.

Resta ahora citar, al menos, la legislación de la Comunidad de Madrid ya dictada en virtud de toda estas nuevas circunstancias. Así, lo expuesto debía compaginarse con la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de medidas liberalizadoras y de apoyo a la empresa madrileña, dictada precisamente con el objeto de trasponer a la Comunidad de Madrid la Directiva de Servicios y que, por su singularidad, queda al margen de las previsiones de esta Ley. Lo mismo cabe decir de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid que al suprimir para la actividades comerciales, para determinados servicios y para aquellas que se realicen en oficinas, las licencias urbanísticas anteriormente exigibles, ha sido también respetada por esta Ley.

Todo ello cristaliza así en el Capítulo I de este Título VII que regula de forma totalmente novedosa los actos sometidos a licencia urbanística (Sección 1ª); a declaración responsable (Sección 2ª) y a comunicación (Sección 3ª), que ya no lleva el adjetivo de "previa" por no aparecer ya como tal en la Ley 39/2015 citada. A partir de esta nueva regulación la declaración responsable es la regla general y solo los supuestos expresamente enumerados en el artículo 182 quedan sometidos al régimen de licencias. Todo ello sin perjuicio de las "licencias comerciales" que tienen su propio régimen.

Otra de las cuestiones importantes que deben mencionarse de este título son las novedades relativas a las sanciones administrativas y las reglas para determinar su cuantía. En concreto, es muy destacable la habilitación que, por primera vez, se confiere a la Administración para que pueda decomisar el beneficio obtenido por el infractor, que es mucho más que prohibir que quien infringe no pueda lucrarse si la sanción no cubre la cuantía del beneficio obtenido. Decomisar dicho beneficio es apostar decididamente por la lucha contra el ilícito urbanístico.

También es una novedad la posibilidad de que todas las Administraciones Públicas a las que les sea de aplicación esta Ley, puedan exigir a los infractores el importe de las costas que se hayan ocasionado con ocasión del procedimiento seguido por las infracciones cometidas. Se busca con ello evitar que la Administración Pública tenga que soportar un coste añadido por actuaciones infractoras.

Hay que mencionar también la posibilidad de que la sanciones impuestas pueda reducirse en un 60% cuando el responsable inicie inmediatamente los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados, si estos son compatibles con el planeamiento, o para restaurar la legalidad, en caso contrario. También se contempla, como acontece hoy en otros campos del Derecho, la posible reducción en un 50% de la cuantía de la sanción si éstas son abonadas en el plazo de periodo voluntario y, en el mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. Teniendo en cuenta que la cuantía de las sanciones a imponer es francamente elevada, parece razonable conferir dicha opción al infractor.

El Título VIII, «Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario», regula los Patrimonios públicos del suelo, el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto sobre bienes existentes en la Comunidad de Madrid.

La «Organización, coordinación y cooperación administrativa» pasa a ocupar el Título IX y determina quienes son los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid y de los Ayuntamientos, distribuyendo las distintas competencias urbanística que otorga la Ley a cada uno de ellos, regula la necesaria cooperación y coordinación administrativa que debe existir entre ellos, introduciendo

fórmulas para llevarlas a cabo, regula la colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, estableciendo las distintas clases de entidades colaboradoras que pueden existir, tanto de propietarios como de la iniciativa privada, establece los requisitos que deben reunir, así como la necesidad de su autorización para que puedan actuar. Por último, introduce una nueva regulación sobre los convenios urbanísticos que pueden ser suscritos entre Administraciones Públicas y entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada, como instrumento para facilitar la actividad urbanística de los Municipios, introduciendo las garantías de legalidad y transparencia necesarias.

Se trata de un título que, adaptándose a lo establecido por la legislación básica estatal, refunde toda la legislación dispersa sobre esta materia.

A propósito de la organización administrativa hay que mencionar la supresión del Jurado Territorial de Expropiación, como órgano autonómico encargado de la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones en las que la Administración expropiante es la Comunidad de Madrid o uno de sus Municipios. Sus funciones serán asumidas por la Administración General del Estado y, en concreto, por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito de la Comunidad de Madrid. Se trata de una medida que se enmarca en el compromiso adquirido de reducir costes y suprimir órganos administrativos que impliquen duplicidad de funciones.

Las disposiciones transitorias establecen en qué situación queda el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley y cómo debe ser adaptado; cómo debe interpretarse el régimen jurídico del suelo vigente con respecto al nuevo en tanto se producen las necesarias adaptaciones; cómo deben ser tratados los procedimientos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la nueva Ley; así como todas aquellas cuestiones que deben mantenerse en tanto se produce la adaptación de toda la actividad urbanística a lo establecido en la nueva Ley, impidiendo que queden vacíos o lagunas legislativas que puedan paralizar la actividad de la Comunidad de Madrid, manteniéndose ésta en plenitud durante el tiempo que marca la propia Ley para la adaptación de esta actividad a la nueva regulación.

Las disposiciones finales, tratan de solventar los problemas que puedan derivarse de la entrada en vigor de la Ley. Prevén cómo deben tratarse aquellos asuntos que la derogación de la Ley vigente deja sin regulación, al desparecer determinadas figuras, o formas de llevar a cabo la actividad urbanística.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- *Objeto de la Ley.*

1.- La presente Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid.

2.- Por actividad urbanística se entiende aquella que tiene por objeto la utilización y transformación del suelo, del vuelo y del subsuelo con fines urbanizadores y edificatorios, de rehabilitación y conservación de inmuebles y de regeneración y renovación de tejidos urbanos.

Artículo 2.- *Contenido de la Ley.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, esta Ley regula:

a) El régimen de ejercicio del derecho a la información pública urbanística y la participación ciudadana.

b) El régimen de la propiedad del suelo y del subsuelo de acuerdo con las previsiones de la legislación básica estatal.

c) Las clases y el contenido de los instrumentos de ordenación o planificación urbana y los de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

d) Las formas e instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento.

e) Los instrumentos de control del uso del suelo y de la edificación; los mecanismos para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística, para restaurarla y para sancionar su posible transgresión.

f) Los instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

g) La organización y coordinación administrativa.

Artículo 3.- *Fines, principios rectores y objetivos de la Ley.*

1.- Son principios rectores de la actuación urbanística de los entes públicos los de sostenibilidad urbana, ambiental, económica y social; conectividad de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales; cohesión territorial; competitividad; eficiencia energética; complejidad funcional; accesibilidad; equidad de género e intergeneracional; transparencia administrativa y participación social.

2.- En el marco de tales principios, la actuación urbanística pública se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Contribuir a la eficacia de los principios rectores de la política social y económica previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y desarrollados por la legislación estatal.

b) Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en una utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.

c) Favorecer la satisfacción del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.

d) Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando los crecimientos dispersos.

e) Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, con especial atención a los parques infantiles.

f) Mejorar la calidad de la vida urbana de la población favoreciendo la modernización de las redes de infraestructuras, las dotaciones y equipamientos, la implantación de innovaciones tecnológicas, la movilidad sostenible y la accesibilidad con especial atención a las personas con diversidad funcional o movilidad reducida.

g) Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; de preservación de los valores del suelo inidóneo o innecesario para albergar transformaciones urbanísticas; y de prevención contra la contaminación del aire, agua suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas.

h) Coadyuvar al desarrollo económico y social equilibrado del territorio urbano mediante la implantación de usos que incentiven la inversión de manera sostenible y la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.

i) Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como de la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados.

j) Promover y facilitar la participación y colaboración de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística y priorizar al propietario de suelo para promover las actuaciones de transformación y de edificación y sobre el medio urbano.

k) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos así como el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

l) La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos.

m) Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística.

n) Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa.

ñ) Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento territorial y urbanístico.

o) Impedir actuaciones especulativas sobre el suelo.

Artículo 4.- *Régimen de ejercicio de la actividad urbanística.*

1.- La actividad urbanística se ejerce en el marco del derecho de propiedad del suelo, de la libertad de empresa y, en su caso, de la iniciativa pública empresarial, bajo la dirección y el control de las Administraciones Públicas y con sumisión al ejercicio de cuantas funciones públicas corresponda.

2.- Son funciones públicas urbanísticas todas aquellas que impliquen el ejercicio de autoridad y en particular las siguientes:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y su ejecución.

b) La intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y subsuelo.

c) El control y supervisión de los procesos de ejecución del planeamiento y en general de uso del suelo, así como los de regeneración, renovación y rehabilitación.

d) La protección de la legalidad urbanística en dichos procesos.

e) La intervención en el mercado de suelo.

3.- Para el desarrollo de las funciones públicas anteriormente señaladas, la Administración Pública ejerce las competencias expresamente atribuidas en esta Ley.

4.- Las potestades públicas se ejercen con sumisión a los de principios de transparencia, proporcionalidad, buena fe y confianza legítima, utilización de la medida menos gravosa para los afectados y economía procedimental.

Artículo 5.- *Titularidad de las competencias administrativas en materia urbanística.*

1.- Corresponde a la Administración de la Comunidad de Madrid el ejercicio de la competencia sobre ordenación del territorio y la coordinación y el control de la actividad urbanística que expresamente se le atribuyan. Dichas competencias se llevarán a cabo por medio de los órganos previstos en esta ley y a través de los que, en cada caso, prevea la estructura orgánica de dicha Administración Pública.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las funciones públicas de carácter urbanístico corresponderán, con carácter general, a los Municipios, que asumirán todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones. Los Municipios llevarán a cabo estas actividades en los términos de esta Ley y, en su caso, conforme a la normativa de régimen local.

TÍTULO I
INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.- *Derechos y deberes de los ciudadanos.*

Los particulares, individual o colectivamente integrados, en el marco de lo dispuesto por la legislación básica estatal, tendrán los siguientes derechos y deberes:

a) A contribuir en los términos establecidos en esta ley a la acción urbanística de los entes públicos.

b) A participar en el trámite de información pública de los instrumentos de ordenación territorial o planeamiento urbanístico, de gestión urbanística, o de cualquier otra actuación urbanística que requiera de dicho trámite y durante el tiempo que dure éste.

c) A obtener, de la Administración Pública competente, copia de los documentos de que consten los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, de gestión urbanística, o cualquier otra actuación urbanística en los términos y condiciones dispuestos por la legislación sobre transparencia administrativa.

d) A ejercitar acciones e interponer recursos ante la Administración Pública competente o, en su caso, ante los Juzgados y Tribunales en defensa de la legalidad urbanística.

e) Cualesquiera otros dispuestos por las leyes.

CAPÍTULO II
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 7.- *Derecho a la información urbanística.*

1.- Se reconoce a todas las personas físicas y jurídicas el derecho de acceso a la información pública urbanística y en particular a los propietarios y demás afectados por cualquier actuación urbanística, así como a las entidades representativas de intereses urbanísticos.

2.- A los efectos de esta ley, por información urbanística se entiende toda información disponible por las Administraciones Públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, relativa a los instrumentos de planeamiento y gestión, a los convenios urbanísticos, a la situación urbanística de los terrenos y construcciones y a las actividades y usos que sobre ellos se desarrollen.

3.- Para la efectividad del acceso a la información urbanística, las Administraciones Públicas podrán exigir la presentación completamente informatizada de los documentos enumerados en el apartado anterior.

4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones Públicas podrán limitar el derecho de acceso a la información urbanística en los supuestos previstos en la legislación reguladora del acceso a la información pública.

5.- En los supuestos de solicitudes de acceso a información urbanística que contuviera datos protegidos, se estará a lo dispuesto por la legislación reguladora de la protección de datos de carácter personal.

Artículo 8.- *Consulta urbanística.*

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto para los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable previsto en el artículo 30, toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que se encuentre incluido.

2.- Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento mediante la emisión de una certificación urbanística que expresará, al menos, lo siguiente:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando el estado de situación de cada uno de ellos y, en su caso, si se ha acordado la suspensión de licencias, estado de la gestión jurídica y material del ámbito, sector, unidad de ejecución, o terreno,

cargas que graven los suelos, grado de cumplimiento de las mismas, y cualquier otra circunstancia que afecte a la propiedad del suelo.

b) La clasificación del suelo, su categoría y calificación, así como la totalidad de sus determinaciones urbanísticas.

c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzar aquella condición.

3.- Dicha certificación urbanística se notificará al solicitante en el plazo máximo de tres meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

4.- Cuando el Municipio carezca de los medios técnicos, materiales y económicos para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo, previa celebración del correspondiente convenio de colaboración.

5.- Las certificaciones urbanísticas elaboradas en ejercicio de esta consulta tienen efectos meramente informativos, por lo que su contenido no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, conforme a la ordenación urbanística aplicable, sin perjuicio de que el error en la información pueda determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Las certificaciones emitidas mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboró. Quedará suspendida su eficacia en el momento en que se inicie un procedimiento para la alteración del citado planeamiento.

CAPÍTULO III
INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 9.- *Reglas para la información pública.*

En los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) La información pública se efectuará en las unidades administrativas más cercanas a los interesados, además de en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sedes electrónicas o páginas web de las Administraciones correspondientes; y, con carácter facultativo, en el tablón de anuncios del Municipio afectado y en un periódico de los de mayor tirada en la Comunidad de Madrid.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma, la duración del periodo de información, así como, el lugar, horario y página web dispuestos para la consulta, debiéndose incluir en la documentación que se exponga al público un resumen ejecutivo que exprese los extremos que se establecen en la legislación estatal del suelo.

c) Durante la información pública:

1º. Podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, en el lugar y horario dispuestos al efecto.

2º. Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto en sede electrónica de la Administración Pública correspondiente.

3º. Podrán obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto.

4º. Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

Artículo 10.- *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

1.- El contenido completo de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y de los convenios urbanísticos será público y deberá incluir la versión consolidada y actualizada de aquellos, así como de sus modificaciones y adaptaciones vigentes y con indicación, en su caso, de las determinaciones que se encuentran suspendidas.

2.- A tal efecto, la Administración Pública competente, en cada caso, publicará dicho contenido en su sede electrónica, sin perjuicio de que pueda ser también consultada de forma presencial en las dependencias que al efecto se establezcan. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO IV
ACCIÓN PÚBLICA

Artículo 11.- *Acción pública.*

1.- Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2.- Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

TÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.- *Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.*

1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación estatal del suelo, en esta ley o, en

virtud de las mismas, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

2.- El derecho de propiedad no integra por sí mismo la edificabilidad o el aprovechamiento que en su caso establezca el planeamiento urbanístico y su patrimonialización se produce únicamente en el momento de su realización efectiva, tras el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas que correspondan.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en el planeamiento urbanístico.

Artículo 13.- *Indemnización por la ordenación.*

1.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones, así como del subsuelo, establecida en la legislación y en el planeamiento urbanístico no conferirá por sí sola a los propietarios derecho a ser indemnizados, salvo en los supuestos previstos en la legislación estatal del suelo.

2.- Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 14.- *Declaración de fuera de ordenación.*

1.- Los usos del suelo o del subsuelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, deberán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán fuera de ordenación aquellos emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión o expropiación, o se ubiquen en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2.- En los terrenos que sustenten usos, edificaciones e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las estrictamente necesarias para su conservación y consolidación, entendiendo por obras de consolidación aquellas que tienen como fin mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad. Cualesquiera otras obras serán ilegales y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3.- Los usos del suelo o del subsuelo citados en el apartado primero de este artículo, y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

4.- La declaración de fuera de ordenación, o la disconformidad con el planeamiento urbanístico, podrá ser absoluta, cuando las construcciones e instalaciones sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación aprobada; será relativa, cuando las construcciones e instalaciones solo sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación aprobada. Cuando sea absoluta, las obras de consolidación señaladas en el apartado 2 de este artículo no podrán llevarse a cabo cuando falten menos de cinco años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble. Cuando sea relativa, podrán admitirse aumentos de volumen siempre que lo permitan las determinaciones del nuevo planeamiento. En ambos casos se autorizarán cambios de uso siempre que sean compatibles con el nuevo planeamiento.

Artículo 15.- *Subrogación real.*

Los derechos y deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones existentes en el suelo o en el subsuelo tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en las obligaciones que éste hubiera acordado con la Administración Pública competente, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real, y hayan sido objeto de inscripción registral, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 16.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.*

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal del suelo, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, disfrutar, explotar y disponer de los terrenos en los términos y con las limitaciones previstas en la Ley, conforme a la clasificación y calificación de los mismos.

2.- Las facultades anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo de los terrenos de que se trate hasta donde determine el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que imponga la protección del dominio público y las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés económico general.

Artículo 17.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal del suelo, el derecho de propiedad del suelo, queda sujeto al régimen establecido por razón de su clasificación y categorización, y comprende, al menos, los siguientes deberes:

a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico.

b) Conservar el suelo en las condiciones legalmente exigibles, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos reconocidos por esta ley.

c) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.

d) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos necesarios para realizar labores de control, conservación, restauración o prevención del medio rural y urbano, incluidos sus sistemas generales, así como permitir y facilitar el ejercicio por la Administración Pública de sus funciones de protección, conservación e inspección urbanística.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sea exigible, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

Artículo 18.- *Consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1.- El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta ley habilitará a la Administración Pública competente para decretar, de oficio o a instancia del interesado, y en todo

caso, previa audiencia del obligado, la menos restrictiva de las siguientes medidas: la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa, la aplicación del régimen de venta forzosa o la sustitución del sistema de ejecución urbanística.

2.- La ejecución subsidiaria tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente mediante la realización de su ejercicio por la Administración Pública a costa del obligado.

3.- La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad procederá en los supuestos de declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los plazos para el cumplimiento de los deberes legales conforme a lo establecido en el artículo 32.

4.- La venta forzosa procederá en los supuestos previstos en el artículo 166.

5.- La sustitución del sistema de ejecución procederá en el supuesto previsto en el artículo 134.

CAPÍTULO II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 19.- *Clases de suelo.*

1.- El suelo de cada término municipal se clasificará en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. El suelo que no sea clasificado de forma expresa como urbano o urbanizable, tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

2.- No obstante, los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación, sin perjuicio de que se adscriban a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

3.- La clasificación del suelo será realizada por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

Artículo 20.- *Equivalencia a efectos de la legislación estatal.*

A efectos de lo dispuesto en la legislación estatal se entiende que:

a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable y urbano no consolidado, hasta la recepción de la urbanización.

b) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable y urbano no consolidado, una vez recibida la urbanización.

Artículo 21.- *Régimen del subsuelo.*

1.- El planeamiento urbanístico regulará el uso del subsuelo y la atribución en su caso de edificabilidad, que estarán en todo caso subordinados a las exigencias de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés económico general, tales

como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos, que se encuentren ya implantadas antes de la atribución de la edificabilidad.

2.- De ser necesaria la implantación de las instalaciones señaladas en el apartado anterior, cuando exista ya en el subsuelo derecho a una edificabilidad, esta estará subordinada a las exigencias de estas implantaciones. Si la implantación de instalaciones e infraestructuras fueran incompatibles con el uso privado del subsuelo, el propietario tendrá derecho a su expropiación o indemnización.

3.- El uso del subsuelo y la implantación en él de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de interés económico general quedarán condicionados, en todo caso, a la preservación de los posibles riesgos que puedan surgir por la existencia de instalaciones e infraestructuras públicas, así como a la protección de los restos arqueológicos o cualesquiera otro tipo de elementos sujetos a protección por la legislación sectorial.

4.- El subsuelo ubicado bajo terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas podrá albergar usos lucrativos, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional público sobre rasante. Para su implantación será necesario solicitar informe del órgano titular del dominio público.

Artículo 22.- *Suelo urbano.*

1.- Tienen la condición de suelo urbano los terrenos que, estando integrados legalmente en una malla urbana o siendo susceptibles de integrarse en una malla urbana, cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones existentes y a las permitidas por el plan, o que puedan llegar a contar con ello sin más obras que las de conexión a las instalaciones preexistentes.

b) Estar integrados en áreas que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, se encuentren consolidadas por la edificación en al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación establecida en el planeamiento.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

2.- Excepcionalmente, podrán tener también la condición de suelo urbano los terrenos que, estando ubicados en suelos no urbanizables sean soporte de asentamientos no regularizados, entendiendo por estos, aquellos asentamientos que siendo utilizados para uso residencial hayan formado un núcleo de población y cumplan las condiciones y requisitos señalados en los apartados siguientes. En estos supuestos, el planeamiento general delimitará estas áreas con los asentamientos que se pretenden regularizar recogiendo la realidad existente sin permitir alteraciones de su perímetro ni incrementos de edificabilidad que alteren los existentes.

3.- Será condición para que puedan ser regularizados como urbanos, que los terrenos cuenten con acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y un sistema colector de aguas residuales conforme a las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o porque su instalación implique un coste

excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar, previo informe favorable del organismo de cuenca si afecta al dominio público hidráulico o al órgano autonómico o local competente en materia de vertidos, sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un análogo nivel de protección ambiental.

4.- Serán requisitos necesarios para que estos asentamientos puedan tener la condición de urbano:

a) Que su posible regularización ya hubiera sido reconocida por una Ley anterior de la Comunidad de Madrid.

b) De no haber sido prevista esta regularización por Ley, reúna características de núcleo de población y se encuentre en situación legal de fuera de ordenación.

c) Que exista informe favorable de la Dirección General competente en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid sobre esta regularización.

5.- De no ser viable la regularización de estos asentamientos, por motivos ambientales, falta de servicios, o cualquier otra circunstancia legal, mantendrán su situación legal de fuera de ordenación, pudiendo ser atendidas sus necesidades de servicios mínimos, siempre que se sometan a un informe de evaluación de edificios, y este garantice sus condiciones de habitabilidad.

6.- Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos a que se refiere la letra a) del apartado 1; así como la forma de computar el grado de consolidación a que se refiere la letra b) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 23.- *Categorías de suelo urbano.*

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por:

1º. Los terrenos que reúnan la condición de solar o que puedan alcanzar dicha aptitud mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.

2º. Las parcelas donde se prevean actuaciones de dotación, entendiendo por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbano consolidado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por el planeamiento urbanístico a uno o más solares del ámbito, y siempre que no requieran la reforma o renovación de su urbanización.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:

1º. Terrenos en los que sean necesarias actuaciones de regeneración o de renovación urbana, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2º. Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, entendiéndose por tal, aquel suelo urbano en el que por el planeamiento se alteren sus condiciones relativas al uso global y su edificabilidad, requiriendo estos cambios obras de urbanización.

c) Suelo urbano de asentamientos no regularizados, constituido por los terrenos a que se refiere el apartado 2 del artículo 22.

Artículo 24.- *Solar.*

1.- Tendrán la condición de solar las superficies de suelo completamente urbanizadas y aptas para la edificación conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que cuenten con las calzadas pavimentadas, soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y, como mínimo, con los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del ámbito con los sistemas generales existentes, o las de ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 25.- *Suelo urbanizable.*

Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, actividades productivas o usos dotacionales.

b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito podrá excepcionarse, de forma justificada, en los siguientes supuestos:

1º. Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.

2º. Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

3º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Artículo 26.- *Suelo no urbanizable.*

1.- Tienen la condición de suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que no estén clasificados como suelo urbano ni urbanizable por el planeamiento territorial o urbanístico, por no estar justificada su transformación mediante la urbanización en aplicación de los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

b) Los terrenos sometidos a algún régimen de protección, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o natural, o de cualquier otra legislación sectorial.

c) Los terrenos que el planeamiento territorial o urbanístico preserve de su transformación urbanística por sus valores naturales, culturales, agrícolas, ganaderos, forestales, ecológicos,

ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, u otros que justifiquen la necesidad de protección.

d) Los terrenos inadecuados para su transformación urbanística por estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

2.- Quedarán sujetos a la prohibición de cambio de uso y de toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, los terrenos forestales incendiados, en los términos y por el tiempo establecido en la legislación forestal y de montes.

Artículo 27.- *Categorías de suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable el planeamiento general distinguirá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable común, constituido por los terrenos enumerados en la letra a) del artículo 26, así como los que no se incluyan en ninguna de las otras categorías. Recibirán también esta calificación los terrenos que se encuentren en la situación descrita en el apartado segundo del artículo 26.

b) Suelo no urbanizable de protección, constituido por los terrenos enumerados en la letra b) del artículo 26.

c) Suelo no urbanizable preservado de la urbanización, constituido por los terrenos enumerados en la letra c) del artículo 26.

d) Suelo no urbanizable inadecuado para su transformación, constituido por los terrenos enumerados en la letra d) del artículo 26.

CAPÍTULO III
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 28.- *Usos provisionales.*

1.- Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o urbanizable no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías que se determinen reglamentariamente.

2.- Hasta que se apruebe el planeamiento de desarrollo podrán autorizarse, mediante licencia, usos, construcciones, instalaciones y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por la legislación sectorial ni por el planeamiento y que no dificulten su ejecución. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas, sin indemnización, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente. La eficacia de la licencia quedará condicionada a la prestación de garantía por importe del coste de demolición y desmantelamiento, así como de la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, construcciones, instalaciones y obras. El titular de la autorización deberá aceptar expresamente estas condiciones.

Artículo 29.- *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

1.- En suelo urbano consolidado, y sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 101, los propietarios tienen los siguientes derechos y deberes:

a) Completar a su costa las obras accesorias de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran, si aún no la tuvieran, la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación, y sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras conforme a lo dispuesto por legislación sectorial.

b) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Cuando por el cumplimiento de esta exigencia la parcela resultante no supere la superficie mínima edificable, el propietario tendrá derecho a instar la expropiación forzosa.

c) Edificar en el solar en las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento urbanístico, y conforme a los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

d) Mantener la edificación en buen estado de conservación en todo momento en los términos y con las limitaciones establecidas en la Ley.

2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación descritas en el artículo 23 a) 2º tendrán, además, los derechos y deberes siguientes:

a) Participar en la ejecución de dichas actuaciones de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

b) Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al patrimonio público de suelo, gratuitamente y libre de cargas, el 10 por 100 del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida por el planeamiento. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de su valor por su equivalente económico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

c) Ceder al Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, el suelo con destino a sistemas locales en la cantidad establecida en el artículo 44.6. En los supuestos en que exista imposibilidad física de materializar esta cesión en suelo, dicho deber podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro de él, o en la forma que establezca el planeamiento. En otro caso, podrá sustituirse por su equivalente económico con destino exclusivo a la adquisición de sistemas locales.

Artículo 30.- *Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y urbanizable.*

1.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable tendrán los siguientes derechos:

a) Consultar a las Administraciones Públicas competentes, los criterios y previsiones de la ordenación urbanística que deba contener el instrumento de desarrollo pertinente y las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Dicha consulta deberá ser contestada en un plazo de tres meses y tendrá una vigencia de un año. La alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación dentro del plazo de su vigencia, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El contenido de esta consulta no tendrá efectos vinculantes para la Administración Pública y su emisión estará supeditada al pago de la correspondiente tasa.

b) Elaborar y presentar a la Administración Pública el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

c) Instar la delimitación de la correspondiente unidad o unidades de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

d) Participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder al Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas los terrenos de sistemas locales reservados para viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas en la cantidad establecida en el artículo 44.6.

b) Ceder al Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas los terrenos destinados a sistemas generales que el planeamiento incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como los necesarios para la conexión, ampliación o refuerzo del ámbito con las redes generales de servicios.

c) Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo y libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad media ponderada del sector o de las unidades de ejecución en las que se divida.

d) Costear y, en su caso, ejecutar o completar todas las obras de urbanización del ámbito, así como las de conexión, refuerzo o retranqueo con los sistemas generales existentes y las necesarias para su ampliación o refuerzo, sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos por la legislación sectorial vigente.

e) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público, así como las instalaciones de redes de dotaciones y servicios cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. Cuando dichas obras o infraestructuras estén destinadas a la

prestación de servicios públicos cuya gestión y mantenimiento corresponda a otra Administración u organismo público diferente del Ayuntamiento, la entrega se efectuará a la Administración u organismo público que resulte competente.

f) Permitir al responsable de ejecutar la urbanización, ocupar en su caso los bienes necesarios para la realización de las obras de urbanización.

g) Edificar en las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento urbanístico y destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

h) Garantizar, en su caso, los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.

i) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3.- Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido en esta Ley para las actuaciones de regeneración y renovación urbanas.

Artículo 31.- *Régimen del suelo urbano de asentamiento no regularizado.*

Los propietarios de terrenos clasificados por el planeamiento como urbano de asentamiento no regularizado están obligados a costear las ampliaciones, mejoras y complementación de los servicios urbanísticos enumerados en el apartado 3 del artículo 22, a ceder gratuitamente los terrenos destinados a los viales y, cuando así lo prevea justificadamente el planeamiento, a costear y ceder cualquier otra infraestructura o dotación.

Artículo 32.- *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*

1.- El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 29 y 30. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva de dicho instrumento.

2.- En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá declarar el incumplimiento y decretar alguna de las medidas previstas en el artículo 18.

3.- En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento de declaración de incumplimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 33.- *Derechos en suelo no urbanizable.*

Los propietarios de terrenos clasificados por el planeamiento como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo

destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 34.- *Deberes y limitaciones en suelo no urbanizable.*

1.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes que le exige la legislación estatal del suelo, y además:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración Pública competente los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Permitir a la Administración u organismo público que gestione servicios públicos implantados en este tipo de suelo, realizar las labores necesarias para su conservación y explotación.

c) Respetar el régimen mínimo de protección previsto para cada categoría de suelo en la legislación sectorial o en el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno.

d) Cuando sea necesario, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se autoricen con los sistemas generales de servicios y entregarlas a la Administración Pública competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

2.- En suelo no urbanizable están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial, en el planeamiento territorial o urbanístico, o que se autoricen mediante los procedimientos establecidos en esta ley para esta clase de suelo.

Artículo 35.- *Actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*

1.- En el suelo no urbanizable común, de protección y en el preservado de la urbanización, podrán legitimarse, en los términos que disponga el planeamiento territorial y urbanístico, dando cumplimiento a la normativa ambiental y sectorial que le resulte de aplicación y previa obtención de licencia urbanística, los siguientes usos y actividades, junto con las construcciones, edificaciones e instalaciones que requieran:

a) Los usos y actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otros usos vinculados a la explotación de recursos naturales, incluidos los de elaboración y comercialización de productos del sector primario, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica. La licencia a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación. La superficie de parcela soporte de la actividad, será la fijada por el órgano competente en materia de agricultura.

b) Los usos de carácter extractivo que comprenderán las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable para su implantación.

c) Los de carácter de infraestructuras estatal, autonómico o local. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para su ejecución y mantenimiento.

d) Las instalaciones 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 funcionalmente indispensable para su implantación.

e) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluso cuando las edificaciones soporte de la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación. Entre tales actividades se encuentran:

1º. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

2º. Los usos caninos, ecuestres o análogos, cuando el uso que se implante sea, además de la cría de ganado, la realización de actividades deportivas, recreo, exhibiciones o análogas, en edificaciones existentes que puedan ser rehabilitadas a esos exclusivos fines.

3º. La celebración de actos culturales, ocio, banquetes o similares en edificaciones rurales declarados Bien de Interés Cultural, Patrimonial o que tengan algún tipo de valor arquitectónico.

La licencia a que se refiere esta letra podrá legitimar la implantación de instalaciones y construcciones auxiliares, en los términos que disponga la legislación sectorial y el planeamiento urbanístico.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico, arquitectónico o cultural, 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.

g) La celebración de eventos esporádicos incluida la instalación en su caso de elementos de carácter exclusivamente desmontable.

2.- Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de la licencia urbanística, a que se refiere el apartado anterior, se regula en el artículo 195.

3.- No podrán autorizarse los usos previstos en las letras e y f anteriores cuando exista riesgo de formación de un núcleo de población.

Artículo 36.- *Actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.*

1.- En suelo no urbanizable común, cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse previa obtención de autorización de uso especial, dando cumplimiento a la normativa sectorial que le resulte de aplicación, el establecimiento de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera:

a) Usos de interés general previamente declarados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, comprensivo de:

1º. Establecimientos e instalaciones para la protección o seguridad pública competencia de la Comunidad de Madrid.

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

3º. Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.

b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

1º. La gestión de residuos, materiales, maquinaria, vehículos y análogos.

2º. 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.

3º. Establecimientos industriales y de beneficio que por su vinculación con explotaciones mineras, deban ubicarse junto a éstas.

2.- El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación de la autorización de uso especial a que se refiere el apartado anterior se regula en el artículo 196.

TÍTULO III
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37.- *Concepto y fines del planeamiento urbanístico.*

1.- El planeamiento urbanístico es la base necesaria de toda ordenación del suelo, establece las condiciones para su transformación y conservación y se configura por el conjunto de instrumentos establecidos en esta Ley.

2.- La potestad de planeamiento se ejercerá para la satisfacción de los principios recogidos en la legislación estatal del suelo y, al menos, las siguientes finalidades:

a) Resolver las necesidades residenciales, actividades productivas, dotacionales y de servicios e infraestructuras del Municipio, fomentando el crecimiento compacto de los núcleos de población.

b) Favorecer la consolidación de los núcleos existentes completando las tramas urbanas, promoviendo actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

c) Mejorar la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria.

d) Proteger el medio ambiente estableciendo las determinaciones necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de las condiciones ambientales del suelo, a través de medidas como la recuperación de cauces, depuración de aguas residuales, conservación o recuperación de espacios naturales, fauna y flora silvestres.

e) Proteger el patrimonio cultural favoreciendo la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes y los elementos y tipos arquitectónicos singulares.

f) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad de tal forma que el diseño de las vías públicas favorezca la implantación de carriles bici, paseos peatonales y el transporte público.

g) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética fomentando las intervenciones que reduzcan la demanda energética.

h) Fomentar el uso de las energías renovables siempre que sean técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.

i) Promover la mejora de la calidad urbana y la cohesión social de la población estableciendo reservas suficientes de suelo para satisfacer las necesidades de servicios y equipamientos y procurando la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

j) Procurar la mejorara de la accesibilidad en construcciones y espacios públicos mediante la supresión de barreras arquitectónicas, la instalación de ascensores, la instalación de aparcamientos adaptados y otros servicios comunes. A estos efectos, la ocupación de superficies de dominio público y espacios libres que resulte indispensables para los ascensores será causa suficiente para cambiar la clase y categoría de suelo, así como para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades que proceda, y sin que ello suponga deberes adicionales de cesión.

Artículo 38.- *Potestad de planeamiento.*

1.- La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

a) Se basará en el análisis previo de información suficiente sobre la realidad existente y en la valoración razonable de la previsible evolución de ésta y del medio ambiente.

b) Se basará en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.

c) Se expresará en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

d) Diferenciará, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes y las determinaciones pormenorizadas.

2.- Solo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

a) Se deba impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.

b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.

c) Sea necesario por motivos de la protección ambiental del suelo o la protección del patrimonio histórico-artístico.

d) Derive de un cambio debidamente justificado de los instrumentos de ordenación territorial u orientación en la política de ordenación de la ciudad, o así lo exija el planeamiento territorial.

e) Resulte oportuno para la mejora del medio urbano en actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración.

3.- Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo.

Artículo 39.- *Instrumentos de planeamiento.*

1.- Los instrumentos de planeamiento, según su función y alcance, se clasifican en:

a) Instrumentos de planeamiento general, que podrán ser ordinarios o simplificados.

b) Instrumentos de planeamiento de desarrollo, que comprenden:

1º. Planes Parciales.

2º. Planes Especiales.

2.- Son instrumentos complementarios de los anteriores los siguientes:

a) Estudios de Detalle.

b) Catálogos de protección.

c) Inventario de construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable.

d) Ordenanzas municipales.

Artículo 40.- *Determinaciones legales de la ordenación urbanística.*

1.- Los actos de uso del suelo, la urbanización, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones deberán adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Deberán armonizarse con el entorno de los bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico y cultural o de los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición o materiales.

b) No romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar o desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías.

2.- Cuando excepcionalmente o como consecuencia de una resolución judicial, no exista planeamiento urbanístico aplicable, únicamente podrán autorizarse las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de conservación y las obras de construcción o edificación en los supuestos siguientes:

a) En suelo no urbanizable de protección, apto para ello conforme a esta ley, las que no tengan altura superior a dos plantas, medida en cada punto del suelo en su estado natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

b) En suelo urbano, las que no tengan una altura superior a dos plantas.

3.- En suelo no urbanizable, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO II
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 41.- *Clases.*

Las determinaciones de ordenación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo son estructurantes o pormenorizadas.

Artículo 42.- *Determinaciones de ordenación estructurantes.*

1.- Las determinaciones de ordenación estructurantes son aquellas que definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura territorial y urbana y de su desarrollo futuro.

2.- Son determinaciones de ordenación estructurantes las siguientes:

a) La clasificación y, en su caso, categoría del suelo de todo el término municipal.

b) La asignación de un número máximo de viviendas a los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable justificando su adecuación a las necesidades reales previamente diagnosticadas y su sostenibilidad ambiental.

c) La previsión, definición, reserva y dimensión de los sistemas generales, con indicación del sistema de obtención de los terrenos y justificando su suficiencia para satisfacer las necesidades de la población prevista.

d) La división del suelo en áreas homogéneas, áreas de reparto, ámbitos de actuación y sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, tales como: usos característicos o globales, admisibles y prohibidos; edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos y coeficientes de homogeneización.

e) La reserva de suelo edificable para viviendas sujetas a un régimen de protección pública en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

f) La determinación del régimen de usos del suelo no urbanizable.

g) La delimitación de los ámbitos con asentamientos no regularizados.

3.- Las determinaciones de ordenación estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes, y se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general. No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá redefinir una reserva de suelo para sistema general, siempre que se justifique que la nueva configuración y ubicación resulta mejor a los efectos de la prestación del servicio público de que se trate y que no se altera la superficie de suelo prevista como sistema general a obtener, ni los parámetros urbanísticos propios del Plan General.

Artículo 43.- *Determinaciones de ordenación pormenorizadas.*

1.- Las determinaciones de ordenación pormenorizada son aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material y desarrollan, sin contradecirlas, las determinaciones de ordenación estructurantes que correspondan.

2.- Son determinaciones de ordenación pormenorizadas las siguientes:

a) Calificación del suelo, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, ámbito de actuación o sector.

b) Previsión, definición, diseño, reserva y dimensión de los sistemas locales, indicando al menos, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.

c) Los criterios de diseño y ejecución de los sistemas generales previstos en el instrumento de planeamiento general.

d) La definición detallada de alineaciones y rasantes.

e) El régimen normativo de usos pormenorizados, obras e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir las construcciones, edificaciones e instalaciones para ser autorizadas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y, en su caso, la determinación de los sistemas de ejecución.

g) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

h) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.

i) Cualquier otra determinación que sea precisa y que no esté expresamente calificadas como determinaciones de ordenación estructurante.

3.- En suelo urbano consolidado y no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse

justificadamente por planes especiales de mejora del suelo urbano consolidado y por planes especiales de protección y mejora del medio ambiente o de sistemas generales o locales.

4.- En las demás clases de suelo, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento. En este último caso, los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán alterar esta ordenación justificando la oportunidad y mejora que produce respecto de la prevista en el planeamiento general.

5.- Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada del suelo podrán dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada el recinto espacial sobre el que se aplica un mismo régimen normativo para todas las parcelas incluidas en él respecto a la edificación, los usos y las intervenciones admisibles en las mismas.

6.- El instrumento de planeamiento general, o el plan especial que establezca la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, podrá dividirlo en zonas urbanísticas a efectos de que se aplique un mismo régimen normativo en cada una de ellas.

Artículo 44.- *Determinaciones sobre sistemas generales y locales.*

1.- Son sistemas generales el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a toda la población.

2.- Dentro de los sistemas generales cabe distinguir:

a) Aquellos cuya función, uso, servicio o gestión es predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el Municipio y que, por tanto, se determinan por la política propiamente municipal.

3.- Los sistemas locales son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación pormenorizada y cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes de un ámbito de actuación, sector o barrio.

4.- Los sistemas generales y locales se distinguen funcionalmente en:

a) Sistema de infraestructuras tales como las ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y viarias de transporte, incluidos los espacios de aparcamiento asociados a cualquiera de ellas.

b) Sistema de servicios urbanos, tales como las redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y análogos, y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Sistema de espacios libres: los destinados a parques, jardines, zonas verdes, plazas, zonas de recreo y expansión de la población, áreas reservadas para juego infantil, o zonas deportivas abiertas.

d) Sistema de equipamientos: los destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, social o asistencial, religioso, deportivo, administrativo, de ocio o recreo, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

e) Sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas públicas.

5.- En los terrenos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables deberán ser cedidos aquellos suelos destinados a sistemas generales que se encuentren adscritos al ámbito o sector, sean internos al sector o externos al mismo. Tales sistemas generales se dimensionarán y distribuirán respondiendo a las necesidades del Municipio.

6.- Los sistemas locales de un Municipio se dimensionarán respecto a cada ámbito de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en suelo urbano no consolidado o urbanizable respecto a cada sector o unidad de ejecución. Para ello, se atenderán a las necesidades de la nueva población prevista y a las complementarias a los respectivos sistemas generales. En todo caso se cumplirán los siguientes estándares mínimos:

a) La superficie total a ceder en el ámbito de suelo urbano consolidado, sometido a actuaciones de dotación, será de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, calculados respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que se haya producido.

b) La superficie total de cesión en suelo urbano no consolidado y urbanizable será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, de los cuales al menos el 30 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos.

c) Por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento alcanzada deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

7.- En los sectores en los que concurran cualquiera de los supuestos siguientes, los estándares del apartado anterior podrán eximirse o reducirse por el instrumento de planeamiento correspondiente y de forma justificada hasta alcanzar un 10% de los establecidos:

a) Cuando, tratándose de un Municipio de menos de 5.000 habitantes, tengan como característica la actividad turística, recreativa o la residencial estacional con tipología edificatoria aislada y de baja densidad y edificabilidad, o concurran condiciones medioambientales excepcionales.

b) Cuando tengan como uso característico el industrial.

c) Cuando, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requieran redes viarias de grandes dimensiones.

8.- Por razones de congestión, densidad de tráfico de los centros urbanos, exigencias de movilidad sostenible o de racionalización en la utilización de los aparcamientos públicos existentes, el instrumento de planeamiento correspondiente o las Ordenanzas municipales podrán establecer, justificadamente, límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público pudiendo reducirse el estándar señalado en el apartado 6, letra c) de este artículo. En tales supuestos, deberá justificarse que las plazas de aparcamiento público existentes son suficientes para cubrir las necesidades de aparcamiento del barrio a que da servicio.

9.- El instrumento de planeamiento que sometiera suelos con destino a sistemas generales o locales a expropiación, deberá contener una relación exhaustiva de los mismos, con una valoración real de los suelos, así como una justificación de que van a poder ser obtenidos en el plazo de cinco años señalado en el artículo 118.

Artículo 45.- *Determinaciones sobre la división del suelo.*

1.- La totalidad del suelo del término municipal se dividirá:

a) El suelo urbano, en áreas homogéneas, y dentro de las mismas, en ámbitos de actuación cuando se trate de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en sectores cuando se trate de suelo urbano no consolidado.

b) El suelo urbanizable, en una o varias áreas de reparto, y dentro de las mismas, en sectores.

c) El suelo no urbanizable podrá dividirse en ámbitos en los que, por motivos de protección o por requerir una ordenación más exhaustiva, se prevea establecer su régimen de usos pormenorizados a través de planes especiales.

d) Los sistemas generales podrán integrarse o no en cualquiera de esas divisiones.

2.- Se entiende por área homogénea la pieza de referencia respecto de la cual se señala la intensidad edificatoria posible y su relación con el estándar de sistemas locales existentes en suelo urbano. Se delimitarán, haciéndolas coincidir en la medida de lo posible con barrios o unidades de la ciudad consolida. Sobre estas divisiones de suelo, se aplicarán las ordenanzas zonales de ordenación pormenorizada.

3.- Los ámbitos de actuación son las divisiones de suelo urbano consolidado donde esté prevista una o varias actuaciones de dotación.

4.- Los sectores son los espacios de división del suelo urbano no consolidado y urbanizable donde los instrumentos de desarrollo o, en su caso, el planeamiento general, establecerán la ordenación pormenorizada. 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, se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de los sistemas generales.

5.- Las áreas de reparto son los espacios delimitados para el suelo urbanizable, cuyo objeto es permitir la materialización de la equidistribución de aprovechamientos entre los propietarios de los distintos sectores incluidos en ella. Estarán integradas tanto por los sectores que se incluyan en la misma, como por los suelos destinados a sistemas generales interiores o exteriores adscritos.

6.- Las áreas homogéneas, áreas de reparto, ámbitos de actuación y sectores podrán ser continuos o discontinuos a los efectos, entre otros, de excluir del sector bienes de dominio público en él integrados o de adscribir sistemas generales.

Artículo 46.- *Determinaciones sobre los usos del suelo.*

1.- Sobre cada sector, deberá establecerse el uso característico o global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

2.- Se entiende por uso característico o global de un suelo el destino predominante que el planeamiento urbanístico le atribuye.

3.- Las determinaciones de ordenación pormenorizada no podrán desvirtuar el uso característico o global, por lo que el planeamiento general determinará las condiciones específicas necesarias para evitarlo, como la prohibición de usos concretos y los parámetros cualitativos o cuantitativos para permitir la admisibilidad de otros usos.

4.- En cada ámbito de actuación y sector, se establecerán los usos pormenorizados. Se entiende por usos pormenorizados los diferentes tipos de usos compatibles y admisibles en que se pueden desagregar los usos característicos o globales.

5.- En el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas sobre los usos se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que, en la práctica, supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

Artículo 47.- *Reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.*

1.- En el suelo urbano no consolidado, los sectores que se delimiten para uso residencial deberán reservar un 10 por ciento de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2.- En el suelo urbanizable, los sectores que se delimiten para uso residencial deberán reservar un 30 por ciento de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3.- Las reservas señaladas en los apartados anteriores podrán ser eximidas en el suelo urbano no consolidado o reducidas en el urbanizable a un 15%, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se trate de actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Que se trate de Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que durante los dos últimos años anteriores al inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de

planeamiento correspondiente se hayan concedido licencias para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, salvo que la actuación residencial sea para incorporar más de 100 nuevas viviendas.

c) Que se trate de Municipios de menos de 5.000 habitantes y las circunstancias del Municipio y del sector así lo justifique.

4.- Para que pueda aplicarse la exención o reducción, el instrumento de planeamiento en el que se lleve a cabo, deberá justificar, además del cumplimiento de todos o algunos de los requisitos anteriores, que se cumple la reserva íntegra señalada en los apartados 1 y 2, dentro del término municipal, y existe una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Artículo 48.- *Cálculo de la edificabilidad en suelo urbano.*

1.- El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano es el valor numérico que define la intensidad edificatoria asignada por el planeamiento.

2.- Para su obtención el planeamiento general seguirá el siguiente procedimiento:

a) A la superficie edificada real y a la edificable potencial de cada solar o parcela existente en el interior del área homogénea expresada en metros cuadrados edificables, se sumará la nueva superficie edificable que otorgue el instrumento de planeamiento general.

b) El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente entre la suma resultante señalada en el apartado anterior y la superficie de suelo de todo el área homogénea, excluidos los sistemas generales, locales y la red viaria local, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

c) El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea será el valor límite de referencia para establecer la edificabilidad de todos los sectores de suelo urbano no consolidado y los incrementos de edificabilidad en suelo urbano consolidado, incluidas las actuaciones de dotación.

Artículo 49.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*

1.- El instrumento de planeamiento general definirá, de manera justificada, para cada área homogénea los coeficientes de homogeneización de cada uno de los usos pormenorizados, en relación al uso característico, atendiendo al valor relativo que tenga cada uso y a su relación con el característico.

2.- Al establecer la ordenación pormenorizada de cada sector de suelo urbano no consolidado, el instrumento de planeamiento de desarrollo justificará que las condiciones establecidas de edificabilidad y usos pormenorizados son compatibles con el coeficiente de edificabilidad y los coeficientes de homogeneización de su área homogénea. Tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector, se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado, según las condiciones de planeamiento.

b) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente entre la suma de las superficies edificables de cada zona de ordenación pormenorizada y la superficie del suelo del sector, excluidos los sistemas generales, locales y la red viaria local.

c) El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al coeficiente de edificabilidad del área homogénea.

3.- El instrumento de planeamiento de desarrollo de cada sector deberá aplicar los coeficientes de homogeneización, multiplicándolos por las superficies edificables de cada uso pormenorizado. Sumadas todas las superficies edificables homogeneizadas darán como resultado el aprovechamiento total o edificabilidad homogeneizada total del sector de suelo urbano no consolidado.

4.- El cociente entre el aprovechamiento total del sector y la superficie total del mismo, incluidos, cuando proceda, los sistemas generales adscritos o incluidos, será el aprovechamiento unitario del sector, que servirá para definir el adecuado reparto de cargas y beneficios entre propietarios.

Artículo 50.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbanizable.*

1.- El aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable será un valor numérico fijado discrecionalmente por el planeamiento general, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2.- El instrumento de planeamiento general definirá, de manera justificada, los coeficientes de homogeneización de cada uno de los usos pormenorizados en relación al uso característico, en función del valor relativo de cada uno de los usos pormenorizados respecto del característico.

3.- Al establecer la ordenación pormenorizada de cada sector el instrumento de planeamiento de desarrollo justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario del sector. Tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector, se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado, según las condiciones del planeamiento.

b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de homogenización del uso pormenorizado a que se destina. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable homogeneizada total, expresada en metros cuadrados construibles del uso característico.

c) El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de los sistemas generales a él adscritos o incluidos.

4.- El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

5.- El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del sector por la superficie de suelo del sector y de los sistemas generales a él adscritos o incluidos.

Artículo 51.- *Cálculo del aprovechamiento en sectores con bienes de dominio público.*

Los terrenos de dominio público que hubieran sido adquiridos mediante expropiación forzosa, o por cualquier otro título oneroso, computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo en los que queden comprendidos y su aprovechamiento corresponderá a su Administración Pública titular.

Los terrenos o solares resultantes, en los que deba localizase el aprovechamiento imputable, se adjudicaran a su Administración Pública titular o a aquellos organismos o Entidades públicas dependientes de aquélla, cuando así lo permita su legislación aplicable. Los terrenos o solares adjudicados a la Administración Pública por su derecho a aprovechamiento, tendrán carácter de bien patrimonial de la Administración titular.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 52.- *Concepto.*

Los planes generales de ordenación urbana son los instrumentos básicos para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial y abarcarán términos municipales completos.

Artículo 53.- *Clases.*

1.- Todos los Municipios deberán contar con un instrumento de planeamiento general ordinario o simplificado.

2.- Deberán disponer de plan general de ordenación urbana ordinario todos los Municipios cuya población de derecho sea igual o superior a 5.000 habitantes, de acuerdo con las cifras oficiales resultantes de la última revisión del padrón municipal; y aquellos que, teniendo una población inferior, dispongan de un presupuesto que supere los seis millones de euros.

3.- Los Municipios no comprendidos en el apartado anterior podrán optar por disponer de plan general de ordenación urbana ordinario o simplificado.

Artículo 54.- *Seguimiento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*

1.- Los instrumentos de planeamiento general contendrán indicadores para llevar a cabo la evaluación y el seguimiento de su ejecución y desarrollo.

2.- Dichos indicadores tienen por finalidad:

1º. Evaluar periódicamente el grado de cumplimiento de las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento general, así como su grado de adaptación a las demandas sociales, económicas o medioambientales.

2º. Mantener actualizada la información sobre el desarrollo y la evolución del Municipio.

3.- Si del resultado ofrecido por los indicadores, se advirtiese que el instrumento de planeamiento general ha quedado desfasado o resulta ya ineficaz para el cumplimiento de sus fines, se iniciará el procedimiento previsto en esta ley para su revisión.

4.- Aquellos Municipios que no dispongan de medios suficientes para llevar a cabo el seguimiento, podrán solicitar cooperación de la Consejería competente en materia de urbanismo para que, previo convenio, dicha actividad sea desempeñada por la Consejería.

5.- Además, los instrumentos de planeamiento que contengan declaraciones o informes ambientales estratégicos deberán realizar un seguimiento sobre su grado de cumplimiento, que deberá incluir un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental y hacerse público en la sede electrónica municipal.

Sección 1ª.- Plan general de ordenación urbana ordinario

Artículo 55.- *Objeto.*

El plan general de ordenación urbana ordinario tiene por objeto:

a) A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias ambientales, sociales y urbanísticas del Municipio, fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal de forma concertada con el planeamiento territorial, el estratégico de movilidad sostenible y el planeamiento general de los Municipios colindantes.

b) Clasificar el suelo de todo el término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable delimitando los ámbitos territoriales de cada uno de ellos.

c) Establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y del suelo no urbanizable. Así mismo, podrá establecer la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde resulte conveniente.

d) Preservar los suelos no urbanizables de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.

e) Articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas.

f) Ordenar los espacios urbanos teniendo en cuenta la complejidad de usos y actividades que caracteriza la ciudad y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación que precise el tejido urbano existente.

g) Organizar y programar la gestión de su ejecución de acuerdo con planteamientos de sostenibilidad económica.

h) Determinar la catalogación de bienes inmuebles y el establecimiento de las medidas pertinentes de protección, de conformidad con la política de conservación del patrimonio cultural y arquitectónico.

i) Delimitar reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

Artículo 56.- *Documentación.*

Los planes generales de ordenación urbana ordinarios contendrán, al menos, la siguiente documentación:

a) Documentación informativa integrada por una memoria y planos de información.

b) Documentación de ordenación integrada por:

1º. Memoria urbanística en la que se justificará la ordenación estructurante y la pormenorizada elegida, ponderando de forma expresa los principios de la ordenación ambiental y urbanística fijados en esta ley, exponiendo el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones, de forma coherente con el estudio ambiental estratégico y sus conclusiones.

2º. Planos de ordenación estructurante y pormenorizada.

3º. Normas urbanísticas.

4º. Plan de etapas en las que se prevé la ejecución de sus previsiones.

5º. Catálogo de protección.

6º. Inventario de construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable.

c) Documentación económica compuesta por:

1º. Informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se valorará el impacto y repercusión que las previsiones del plan general van a tener en las Haciendas Públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Asimismo, deberá justificar la suficiencia y adecuación del suelo que el plan general destina a usos productivos.

2º. Memoria de viabilidad económica en los términos y con los documentos establecidos en la legislación estatal del suelo.

d) Documentación ambiental compuesta por:

1º. Estudio ambiental estratégico.

2º. Declaración ambiental estratégica.

3º. Plan de movilidad sostenible.

e) Indicadores de seguimiento para la ejecución del plan general conforme a lo previsto en el artículo 54.

Sección 2ª.- Plan general de ordenación urbana simplificado

Artículo 57.- *Objeto.*

1.- El plan general de ordenación urbana simplificado tiene por objeto establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y no urbanizable. Asimismo podrán establecer la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

2.- Además, tiene por objeto simplificar el contenido normativo y reducir las reservas dotacionales. En particular:

a) Clasificará el suelo de todo el término municipal en urbano y no urbanizable.

b) Podrá eximir de la reserva para aparcamientos fijada en el artículo 44.6.c), así como reducir o eximir los estándares en los términos fijados por el artículo 44.7.

c) No será obligatorio diferenciar los sistemas generales de los locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos del suelo.

d) Para el conjunto de las dotaciones públicas en suelo urbano no consolidado, se reservarán 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos.

Artículo 58.- *Documentación.*

Los planes generales simplificados contendrán la documentación señalada en el artículo 56 para los planes generales ordinarios, a excepción del plan de etapas.

CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Sección 1ª.- Planes parciales

Artículo 59.- *Objeto.*

1.- El plan parcial desarrolla el instrumento de planeamiento general para establecer la ordenación pormenorizada de sectores tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2.- El plan parcial podrá modificar, para su mejora y justificadamente, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el sector, debiendo ser, estas modificaciones coherentes con las determinaciones estructurantes.

Artículo 60.- *Contenido sustantivo.*

1.- El plan parcial establecerá, sobre la totalidad del sector, todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el artículo 43.

2.- Cuando conforme al artículo 25, el plan parcial ordene un sector de suelo urbanizable aislado, deberá incluir una justificación de la racionalidad y funcionalidad de la ordenación que se propone, así como los efectos que su ejecución produce en el conjunto del Municipio y la garantía de su conexión con los sistemas generales existentes o su capacidad para dotarse de los servicios urbanos requeridos por la Ley. Asimismo, debe ser coherente con los objetivos del Plan de movilidad sostenible y aplicar, en la medida en que le afecten, las medidas en el mismo previstas.

3.- El plan parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a sistemas generales adscritos o incluidos, salvo que la Administración Pública competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un plan especial.

Artículo 61.- *Documentación.*

Los planes parciales contendrán, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria: en la que se describirá de forma concisa la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general y a la evaluación ambiental estratégica y su declaración, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

b) Estudio sobre las infraestructuras necesarias para la viabilidad del sector.

c) Documentación relativa a la conexión con los sistemas de transporte garantizando su adecuado funcionamiento a partir de varias hipótesis de sobrecarga, teniendo en cuenta los objetivos y medidas del plan de movilidad sostenible.

d) Informe y autorización de cada órgano o ente público competente sobre capacidad, límites, compromisos, contratos o convenios necesarios para garantizar la adecuada satisfacción de la demanda de los servicios públicos mínimos, incluidos los informes relativos a la movilidad y al transporte público.

e) Informe de sostenibilidad y viabilidad económica, y si se dan los supuestos previstos en la legislación estatal del suelo, Memoria de viabilidad económica.

f) Planos de ordenación pormenorizada.

g) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

h) Organización y gestión de la ejecución.

i) Normas urbanísticas, incluidas las ordenanzas zonales.

j) Documentación relativa al catálogo de protección, cuando proceda.

k) Documentación ambiental compuesta por:

1º. Según proceda, estudio ambiental estratégico o documento ambiental estratégico, que incluirán todos aquellos estudios exigidos por la legislación sectorial, como los de contaminación acústica, calidad de los suelos, o saneamiento y depuración.

2º. Declaración ambiental estratégica o informe ambiental estratégico, según corresponda.

Sección 2ª.- Planes especiales

Artículo 62.- *Función.*

1.- Los planes especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

a) La definición, mejora, ampliación o protección de cualquiera de los elementos integrantes de los sistemas generales o locales y la determinación de su ordenación urbanística completa incluida su edificabilidad y sus condiciones de construcción.

b) La previsión, definición y localización de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de servicios económicos de interés general.

c) Mejorar la ordenación establecida en el suelo urbano consolidado.

d) Planificar la ordenación de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

e) Proteger y mejorar el medio ambiente, los espacios y paisajes naturales y urbanos.

f) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

g) Ordenar los asentamientos no regularizados existentes en el término municipal.

h) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

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

Artículo 63.- *Contenido sustantivo.*

1.- Los planes especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2.- En todo caso, el plan especial contendrá, según proceda, las determinaciones propias del plan parcial que correspondan a su objeto específico en su función de desarrollo de instrumento de planeamiento general.

3.- Podrán aprobarse planes especiales en Municipios que no cuenten con instrumentos de planeamiento general en vigor, pero no pueden sustituir a dichos instrumentos en su función de establecer la ordenación estructurante.

Artículo 64.- *Planes especiales de actuación sobre el medio urbano.*

1.- Los planes especiales de actuación sobre el medio urbano tendrán por objeto establecer las determinaciones de ordenación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 97.

2.- En su tramitación, el plan especial deberá cumplir los requisitos procedimentales previstos en esta ley para la delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 65.- *Planes especiales de ordenación de asentamientos no regularizados.*

1.- Son aquellos que tienen por objeto ordenar asentamientos no regularizados, incluidos en las áreas previamente delimitadas por el instrumento de planeamiento general.

2.- La finalidad de estos planes especiales será mitigar los efectos desfavorables de la ocupación para el medio físico; prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación o equivalente; y regularizar y consolidar, en su caso, el asentamiento.

3.- En el supuesto de regularización de asentamientos, el plan especial incluirá, en su caso, las previsiones de gestión urbanística necesarias en atención a las peculiaridades del ámbito, pudiendo, para ello, ser utilizados potestativamente cualquiera de los sistemas de ejecución urbanística previstos en esta ley.

4.- Asimismo, su desarrollo no exigirá la formulación de proyecto de urbanización, sin perjuicio de la redacción del proyecto de obra que, en su caso, fuese necesario.

Artículo 66.- *Documentación.*

El plan especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, y como mínimo deberá contener la documentación prevista en el artículo 61, incluyendo la documentación ambiental prevista para los planes parciales y, cuando proceda, la relativa al Catálogo de protección e informe de los organismos afectados, así como una memoria que exprese y justifique sus objetivos y propuestas de ordenación.

CAPÍTULO V
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Sección 1ª.- Estudios de detalle

Artículo 67.- *Objeto.*

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto reajustar o modificar de forma motivada, manzanas o unidades equivalentes del suelo urbano, en lo referente a los volúmenes edificables, alineaciones y rasantes, así como la accesibilidad y eficiencia energética.

2.- En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

a) Podrán delimitar espacios libres o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación, como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente instrumento de planeamiento.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

3.- No podrán aprobarse Estudios de Detalle sin que previamente haya sido aprobada la ordenación pormenorizada por el instrumento de planeamiento que corresponda.

Artículo 68.- *Contenido y documentación.*

1.- El estudio de detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

2.- El Estudio de Detalle deberá contener, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por la aplicación de las determinaciones del plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de que, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones, no origina aumento de volumen al aplicar la norma zonal al resultado de la adaptación o reajuste.

c) Planos a escala adecuada.

Artículo 69.- *Procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.*

El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se ajustará a las siguientes reglas:

a) El órgano competente del Ayuntamiento aprobará inicialmente el estudio de detalle, sometiéndolo a información al público por el plazo de un mes.

b) Dado su carácter y concreto alcance, no requerirá informes, salvo que afecte a ámbitos protegidos, o a las competencias de alguna Administración u organismo público, en cuyo caso se solicitará informe del órgano competente en materia de patrimonio Cultural, si la protección afecta a la Ley de Patrimonio Histórico, o al órgano competente en el Catalogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, si la protección afecta al mismo, solicitándose, en su caso, al órgano cuyas competencias se vean afectadas por el contenido del estudio de detalle.

c) A la vista del resultado de la información al público, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir correcciones en el documento, las cuales, si suponen un cambio sustancial respecto al documento aprobado inicialmente, se someterán a información al público por plazo de un mes.

d) Concluido lo anterior, el órgano competente del Ayuntamiento lo aprobará definitivamente.

Sección 2ª.- Catálogos de Protección

Artículo 70.- *Objeto.*

1.- Los catálogos de protección constituyen un instrumento complementario de ordenación municipal, cuyo objeto es establecer las determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.

2.- Los Municipios tienen la obligación de aprobar y de mantener actualizado el Catálogo de Protección.

3.- El Catálogo de Protección se formulará como documento integrante del instrumento de planeamiento general correspondiente. No obstante, podrá ampliarse, modificarse y complementarse a través de planes parciales o de planes especiales, los cuales podrán reducir grados de catalogación, pero no descatalogar elementos, bienes o espacios.

Artículo 71.- *Contenido.*

1.- El Catálogo de Protección contendrá la identificación de todos los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de bienes inmuebles del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, los recogidos en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, así como, los bienes o espacios que por sus características singulares, o por reunir cualquiera de los requisitos que establece la legislación autonómica de patrimonio histórico o arquitectónico, requieran de un régimen específico de conservación, incluyendo los núcleos urbanos tradicionales y los entornos y ámbitos de reconocido valor ambiental.

2.- El Catálogo de Protección establecerá el grado de protección que corresponde a cada uno de los bienes y espacios en él incluidos y los tipos de intervención permitidos en cada caso.

3.- El Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá aprobar instrucciones para su redacción, pudiendo establecer los criterios que deben ser tenidos en cuenta para la elaboración de las normas zonales de ordenación pormenorizada de cascos antiguos.

4.- La Consejería competente en materia de patrimonio arquitectónico informará, con carácter preceptivo, los criterios de asignación de valor que se establezcan en los catálogos elaborados por los municipios.

Sección 3ª.- Inventario de construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable

Artículo 72.- *Objeto y contenido.*

1.- Los Municipios elaborarán, como documento complementario del instrumento de planeamiento general que corresponda, un listado en el que se relacionen las construcciones y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, distinguiendo las que son conformes con la

legalidad, las que se encuentran fuera de ordenación y aquellas sobre las que es posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanísticas.

2.- El Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá dictar instrucciones relativas a la redacción de este inventario.

Sección 4ª.- Ordenanzas municipales

Artículo 73.- *Objeto y contenido.*

1.- Con independencia de las normas zonales de ordenación incluidas en los instrumentos de planeamiento, todos los Municipios deben contar con ordenanzas, como mínimo, de urbanización, instalaciones y edificación cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local.

2.- Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto regular las características de diseño, los aspectos relativos al proyecto, a la ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de dicha ejecución.

3.- Las ordenanzas municipales de instalación y edificación tienen por objeto la regulación pormenorizada de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos e higiénico-sanitarios, y cuantas condiciones sean exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación.

CAPÍTULO VI
FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTOS DE LOS PLANES

Sección 1ª.- Actos preparatorios

Artículo 74.- *Formulación y avances del planeamiento.*

1.- El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los instrumentos de planeamiento general que solo podrán serlo por las primeras.

2.- Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.

A efectos de la legislación ambiental, el Avance de planeamiento tendrá la consideración de borrador del plan.

3.- El procedimiento de aprobación de avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

a) Trámite de información pública por un periodo de treinta días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualiza por la Administración Pública.

b) Informe de impacto territorial, que analizará la incidencia del Avance sobre el Municipio afectado y los Municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Dicho Informe tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de seis meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera emitido, se podrá continuar con el procedimiento.

c) Documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, por un plazo de cuarenta y cinco días, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Una vez finalizado el plazo de consultas, el órgano ambiental emitirá el documento de alcance en el plazo de un mes.

4.- Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del Municipio junto con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

5.- La aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Sección 2ª.- Procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento

Artículo 75.- *Procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinarios y simplificados.*

1.- El procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinarios se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) A la vista del Avance aprobado, del documento de alcance y de los informes sectoriales emitidos con ocasión de dicho documento, se elaborará el documento de plan general y el estudio ambiental estratégico.

b) El órgano competente del Ayuntamiento, siempre que cuente con los informes favorables que la legislación estatal sectorial exige con carácter previo, adoptará el acuerdo de aprobación inicial del documento de plan general que someterá al trámite de información al público por plazo de 45 días hábiles, junto con un resumen ejecutivo y el estudio ambiental estratégico. Dicho acuerdo deberá expresar también los ámbitos de suspensión a que se refiere el artículo 79.

c) Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento deberá recabar los restantes informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad de

Madrid y lo elevará a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, que hubieran sido previamente consultadas en la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Unas y otras dispondrán de un plazo mínimo de 45 días hábiles para emitir respectivamente los informes y para formular las alegaciones que estimen pertinentes.

d) A la vista del resultado de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento, incluido su estudio ambiental estratégico, las correcciones que en su caso procedan. Si tales correcciones suponen cambios sustanciales en el instrumento aprobado inicialmente, el nuevo documento volverá a ser sometido al trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual se requerirán nuevos informes de aquellos organismos cuya competencia se vea afectada por la corrección.

e) Cuando el documento de planeamiento general tenga incidencia sobre terrenos, edificios e instalaciones afectos a la defensa nacional se estará a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

f) Una vez concluido el trámite anterior, el Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, la documentación completa, compuesta por el documento de plan general, el estudio ambiental estratégico, los informes y alegaciones recibidas y un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del plan general de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración. Una vez realizado un análisis técnico del expediente y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan general en el medio ambiente, el órgano ambiental emitirá la declaración ambiental estratégica dentro del plazo previsto en la legislación ambiental. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo y determinante para el plan general.

2.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente del Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento de plan general y lo notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública con el resultado de lo alegado.

Artículo 76.- *Procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales.*

El procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo anterior, con las especialidades siguientes:

a) Una vez aprobados inicialmente, los planes parciales y especiales se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, con los trámites y en los plazos previstos en la legislación ambiental. El órgano ambiental competente resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar bien que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, bajo los términos y condiciones que se establezcan en el propio informe ambiental estratégico, bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este último caso, el órgano ambiental adjuntará al informe ambiental estratégico el oportuno documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

b) En el caso de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano competente del Ayuntamiento adoptará nuevo acuerdo de aprobación inicial del documento de plan que someterá al trámite de información al público junto con un resumen ejecutivo y el estudio ambiental estratégico, continuando su tramitación de acuerdo con las reglas del artículo 75.

c) Cuando la competencia de aprobación definitiva corresponda al Municipio, no será necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional.

d) Cuando se trate de planes especiales que afecten a sistemas generales o servicios públicos de la Comunidad de Madrid, o a varios términos municipales, el procedimiento de aprobación de los mismos corresponderá a dicha Administración Pública, no siendo necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional. En estos supuestos, durante el período de información pública, se dará traslado del expediente a los Municipios afectados para su conocimiento y formulación de las alegaciones que, en su caso, consideren oportunas.

e) Cuando se trate de planes especiales para la ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, incluidas en los programas regionales previstos en el artículo 95, el procedimiento de aprobación de los mismos corresponderá a la Comunidad de Madrid no siendo necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional. Igualmente, durante el período de información pública se dará traslado del expediente a los Municipios afectados para su conocimiento y formulación de las alegaciones que, en su caso, consideren oportunas.

f) Cuando se trate de planes parciales o especiales de iniciativa particular, aprobado inicialmente uno u otro, además de la apertura de información pública, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, el órgano competente notificará el acuerdo a todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales. Asimismo, las modificaciones que se introduzcan en el documento de planeamiento tras la aprobación inicial, deberán ser notificadas a todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales, así como a quienes hubieran presentado alegaciones.

g) La remisión del acuerdo de aprobación provisional a la Consejería competente, se efectuará en aquellos supuestos en que el Ayuntamiento no sea el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 77.- *Aprobación definitiva del planeamiento general.*

1.- Una vez aprobado provisionalmente el instrumento de planeamiento general, el Ayuntamiento lo elevará al órgano competente de la Comunidad de Madrid para la instrucción de su aprobación definitiva.

2.- Recibido el expediente, el órgano instructor de la Comunidad de Madrid examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial. De apreciar que el expediente no está completo, se ha omitido algún trámite o este ha sido defectuoso, o existen deficiencias legales en el contenido sustantivo, requerirá al Ayuntamiento la subsanación de los defectos o deficiencias observadas, con devolución del expediente, a fin de que las subsane en el plazo que se fije al efecto.

3.- Recibida la subsanación o transcurrido el plazo conferido al efecto, el órgano instructor elevará a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, una propuesta informando favorable o desfavorablemente la aprobación definitiva del planeamiento general.

4.- El órgano competente para la aprobación definitiva podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan o su modificación o revisión en sus propios términos.

b) Denegar la aprobación, modificación o revisión del plan cuando contenga deficiencias que no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

c) De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia subsanable en el documento del plan o de su modificación o revisión:

1. Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones e innovaciones necesarias que se señalarán en el acuerdo de aprobación.

2. La suspensión de su aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente en el plazo que se fije al efecto.

3. La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias solo afecten a una parte del plan general, pudiendo aprobarse definitivamente el resto y fijándose en tal caso un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

5.- La aprobación definitiva del plan general, así como la de sus modificaciones o revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo. Dicho plazo quedará suspendido en el supuesto de que el órgano instructor hubiese requerido la subsanación de deficiencias al Municipio y durante el tiempo que dure el periodo de subsanación conferido en el requerimiento.

6.- Transcurrido el plazo de cuatro meses sin resolución expresa, el planeamiento general quedará aprobado por silencio administrativo, con el contenido dispuesto en la aprobación provisional. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo solo podrá hacerse valer por el Municipio y quedará condicionada a su publicación en la forma establecida en el artículo 81.

Artículo 78.- *Aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.*

1.- La aprobación definitiva de los Planes Parciales y de los Especiales corresponde:

a) En los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de que transcurran doce meses desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado acuerdo expreso alguno, se entenderá desestimada la solicitud cursada por el interesado, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes.

b) En los demás Municipios, a la Administración de la Comunidad de Madrid, conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior, salvo en lo relativo al plazo para la aprobación definitiva que será de tres meses a contar desde el ingreso del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado acuerdo expreso alguno, se entenderá desestimada la solicitud cursada

por el interesado, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes.

c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa de la Comunidad de Madrid, corresponderá al órgano competente de esta Administración Pública.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando los planes parciales o especiales sean de iniciativa pública, se entenderán aprobados por silencio si una vez transcurrido el plazo máximo para resolver no se hubiera notificado resolución expresa.

3.- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponderá siempre al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de que transcurran seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderán aprobados por silencio administrativo.

Artículo 79.- *Suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística y de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones.*

1.- Durante la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento general, el órgano competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión de los procedimientos de aprobación de los planes de desarrollo de competencia municipal, de los procedimientos de gestión y ejecución urbanística, del otorgamiento de licencias urbanísticas, así como, de la presentación de declaraciones responsables para áreas, obras y usos determinados, con el fin de estudiar y tramitar su formulación o alteración.

2.- El acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sedes electrónicas o páginas web de la Administración correspondiente y, con carácter facultativo, en un diario de los de mayor difusión.

3.- El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará, por sí solo, la suspensión de los instrumentos y actos señalados en el apartado primero de este artículo, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose adoptar las medidas previstas a estos efectos en la legislación estatal del suelo.

4.- La suspensión se extinguirá con la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento, o como máximo transcurrido el plazo de un año desde su adopción, si se trata de instrumentos de planeamiento de desarrollo, y de dos años, si se trata de planeamiento general. Finalizado dicho plazo no se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad hasta que no hayan transcurrido cuatro años desde la fecha de extinción de sus efectos.

Sección 3ª.- Registro, entrada en vigor y efectos del planeamiento urbanístico

Artículo 80.- *Registro de instrumentos de planeamiento.*

1.- A efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la Consejería competente en materia de urbanismo dispondrá de un Registro administrativo donde se depositará un ejemplar de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, así como de sus modificaciones y revisiones.

2.- El depósito en el Registro será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente y las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

Artículo 81.- *Publicación.*

1.- Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid:

a) El acuerdo de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus modificaciones y revisiones. Dicha publicación se llevará a cabo por disposición de la Administración Pública que en cada caso haya adoptado el acuerdo de aprobación definitiva.

b) El contenido íntegro de la normativa del plan, los planos de ordenación así como cualquier otra documentación exigida por la legislación básica de régimen local o por la ambiental. Dichas publicaciones se realizarán por disposición del Municipio o, en el caso de que el plan haya sido promovido por la Comunidad de Madrid, por el órgano competente de ésta.

c) En los supuestos de silencio administrativo positivo, el acuerdo adoptado por el órgano competente de la Administración Pública afectada por el que se haga valer dicho silencio junto con la relación de documentos señalados en la letra b) anterior.

2.- La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid no podrá llevarse a cabo, si no se justifica que previamente se ha depositado el correspondiente plan en el Registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo. A estos efectos, el órgano instructor de la Comunidad de Madrid emitirá un certificado de depósito del plan.

Artículo 82.- *Entrada en vigor y efectos.*

1.- Los instrumentos de planeamiento urbanístico entrarán en vigor a los quince días hábiles desde su publicación, según lo dispuesto en el artículo anterior, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

2.- Una vez en vigor, los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida, serán obligatorios y ejecutivos, y producirán los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados.

c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los precisos para las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

e) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que habiendo sido implantados con anterioridad, resulten incompatibles con la nueva ordenación aprobada.

Artículo 83.- *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*

La Comunidad de Madrid y los Municipios deben elaborar, cada cuatro años, y presentar al Consejo de Gobierno y al Pleno del Ayuntamiento, respectivamente, un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando al menos la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 84.- *Suspensión cautelar de planes de ordenación urbanística.*

1.- El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá suspender cualquier instrumento de planeamiento, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, previa audiencia del Municipio o Municipios afectados e información pública por el plazo de un mes, a fin de proceder a su revisión o modificación cuando la ejecución del mismo afecte negativamente al interés regional.

2.- El acuerdo de suspensión establecerá, previa audiencia al Municipio o Municipios afectados, el tipo de alteración del planeamiento que se va a efectuar, el régimen transitorio aplicable, el cual debe ser sometido al trámite previo de información pública y el plazo para que se lleve a cabo la revisión o modificación del planeamiento afectado por la suspensión. Dicho acuerdo deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sede electrónica o página web de la Consejería competente en materia de urbanismo y, con carácter potestativo, en uno de los diarios de mayor circulación en la región.

3.- No será posible acordar nuevas suspensiones, en la misma zona y por idéntica finalidad, hasta que hayan transcurrido cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

Artículo 85.- *Subrogación.*

1.- Cuando concurran circunstancias de interés regional, tales como ausencia de planeamiento municipal, necesidad de viviendas con protección pública, de suelo para actividades productivas o de dotaciones urbanísticas o infraestructuras públicas, conveniencia de proteger el medio ambiente o el patrimonio cultural, existencia de riesgos naturales o tecnológicos, u otras análogas, el Consejo de Gobierno, con audiencia al Municipio afectado, podrá atribuir a la Consejería competente en materia urbanística el ejercicio de las competencias de planeamiento que corresponden al Municipio.

2.- El acuerdo de subrogación no podrá ser adoptado sin que, con carácter previo, se haya requerido al Municipio afectado, para que por este se adopten las medidas y acuerdos necesarios, en el plazo que se establezca en el requerimiento, evitando con ello la subrogación de la Comunidad de Madrid.

3.- Si el Municipio no cumple el requerimiento, el acuerdo de subrogación delimitará el ejercicio de dicha potestad, las condiciones para llevarlo a cabo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción.

Sección 4ª.- Modificación y revisión de planes

Artículo 86.- *Disposiciones comunes a cualquier alteración del planeamiento.*

1.- Cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

2.- Se exceptúan de esta regla:

a) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada establecida por los instrumentos de planeamiento general, que podrán ser efectuadas a través del instrumento de desarrollo habilitado para ello.

b) Las alteraciones y modificaciones de Catálogos de Protección, que podrán efectuarse por instrumentos de desarrollo siempre que no afecten a la descatalogación de elementos.

3.- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Artículo 87.- *Modificación de los instrumentos de planeamiento.*

El procedimiento de aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento seguirán los mismos trámites que los dispuestos para su aprobación, a excepción del Avance en las modificaciones de planeamiento general, que no será necesario, y con las siguientes especialidades:

a) Una vez aprobados inicialmente, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con los trámites y en los plazos previstos en la legislación ambiental. El órgano ambiental competente resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar bien que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, bajo los términos y condiciones que se establezcan en el propio informe ambiental estratégico, bien que la propuesta debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este último caso, el órgano ambiental adjuntará al informe ambiental estratégico el oportuno documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

b) En el caso de que la modificación deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano competente del Ayuntamiento adoptará nuevo acuerdo de aprobación inicial de la propuesta que someterá al trámite de información al público junto con un resumen ejecutivo y el estudio ambiental estratégico, continuando su tramitación de acuerdo con las reglas de los artículos 75 y 76, según se trate de planeamiento general o de desarrollo.

c) En el caso de modificaciones de planeamiento general que incrementen la edificabilidad o la densidad o alteren los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

Artículo 88.- *Revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

1.- Se entiende por revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando las actuaciones de

transformación de suelo previstas en el Municipio, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, supongan un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo a urbanizar del Municipio; o cuando así proceda conforme a lo previsto en el artículo 54.3.

2.- La revisión de un instrumento de planeamiento general en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

3.- El planeamiento general se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina.

4.- La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión y ejecución autónomas. En este último caso, el primer documento que se elabore deberá justificar el procedimiento de revisión escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

TÍTULO IV
ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 89.- *Objeto.*

Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, de regeneración o de renovación urbana en los términos dispuestos en este título.

Artículo 90.- *Ámbito.*

1.- Las actuaciones sobre el medio urbano deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano, de sus infraestructuras o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por cualquier factor de vulnerabilidad social.

2.- Se consideran, en todo caso, espacios urbanos degradados los siguientes:

a) Los conjuntos o zonas de interés urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico, sociocultural o ambiental con graves deficiencias urbanas o ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de la edificación o las infraestructuras, dotaciones o espacios libres que los sirvan.

b) Las áreas urbanas que, con entera independencia de los valores arquitectónicos o urbanísticos, que en ellas concurran, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad.

3.- Los ámbitos de las actuaciones sobre el medio urbano pueden ser continuos o discontinuos.

Artículo 91.- *Sujetos intervinientes.*

1.- Podrán participar en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las Administraciones Públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

2. Están, también, legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las Administraciones Públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

d) Las entidades de gestión urbanísticas que se constituyan para la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 261 y siguientes.

3.- Los sujetos citados en los apartados anteriores tendrán las facultades previstas en la legislación estatal del suelo.

Artículo 92.- *Derechos de realojo y retorno.*

1.- En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación estatal del suelo.

2.- La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en este artículo corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, al promotor de la actuación respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los propietarios respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

Artículo 93.- *Equidistribución.*

1.- La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

2.- Cuando la actuación sobre el medio urbano venga impuesta por la Administración Pública, los propietarios tendrán el deber de participar en su ejecución en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y los beneficios imputables a la misma incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permita generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

CAPÍTULO II
PROGRAMACIÓN, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Artículo 94.- *Programas públicos de actuación sobre el medio urbano.*

1.- La Comunidad de Madrid y los Municipios podrán elaborar Programas públicos de actuación sobre el medio urbano, que deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los ámbitos urbanos donde se llevarán a cabo las actuaciones sobre el medio urbano y el alcance concreto de la actuación.

b) El horizonte temporal de la programación que, como mínimo, será de ocho años.

2.- Su documentación incluirá una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

b) La identificación de los inmuebles, grupos de inmuebles o terrenos incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) En caso de actuaciones de rehabilitación, los inmuebles o grupos de inmuebles que deben protegerse en su integridad; los que deban conservarse y bajo qué condiciones, y los que puedan ser objeto de demolición por no estar protegidos.

d) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos en materia de edificabilidad, usos, tipologías edificatorias, densidades y dotaciones urbanísticas que habría que modificar. En especial analizará las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor

acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

e) La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los sujetos responsables del deber de costear las dotaciones públicas.

f) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. Dicho análisis hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

g) La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

h) En su caso, un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

i) El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

j) El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

k) Propuestas de reanimación de la actividad en la zona degradada, con especial referencia al mantenimiento de las funciones existentes y, en particular, el comercio y la artesanía, y la creación de otras nuevas, teniendo en cuenta la estructura socioeconómica, cultural y técnica de la zona.

l) Medidas para fomentar la participación de la iniciativa privada.

Artículo 95.- *Aprobación de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano.*

1.- Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda:

a) Acordar la aprobación inicial de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano y someterlos a información pública por periodo mínimo de un mes, a computar desde la fecha de inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

b) Recabar durante el mismo periodo informe de los Municipios afectados y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberán emitirse en el plazo de un mes.

c) Cuando las actuaciones del Programa afecten a infraestructuras o servicios públicos, se requerirá igualmente informe de los órganos o entidades públicas competentes.

2.- Transcurridos ambos plazos y contestadas, en su caso, las alegaciones presentadas, la Consejería competente en materia de vivienda remitirá el expediente al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

Artículo 96.- *Aprobación de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano.*

1.- Corresponde a los Ayuntamientos efectuar la aprobación inicial de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano y someterlos a información pública por un periodo mínimo de un mes, a computar desde la fecha de inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Cuando las actuaciones de estos Programas afecten a infraestructuras o servicios públicos, se requerirá informe de los órganos o entidades públicas competentes.

2.- Transcurrido dicho plazo y contestadas, en su caso, las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional del Programa Municipal, correspondiendo al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid resolver sobre su aprobación definitiva, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

3.- Si las actuaciones de estos Programas Municipales de actuación sobre el medio urbano van a dotarse de ayudas públicas procedentes de la Comunidad de Madrid, en el procedimiento de su elaboración será necesario solicitar informe preceptivo de la Consejería competente en materia presupuestaria y en materia de vivienda, que serán vinculantes si son desfavorables.

Artículo 97.- *Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1.- Cuando las actuaciones sobre el medio urbano previstas en los programas públicos impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, será necesario la tramitación y aprobación de un plan especial de actuación sobre el medio urbano, el cual podrá ser aprobado de forma simultánea al programa público o de manera independiente.

2.- Cuando las actuaciones sobre el medio urbano impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente y no existan previos programas públicos aprobados, se observarán los trámites requeridos en esta ley para efectuar las modificaciones de planeamiento que en cada caso sean pertinentes. Dichos instrumentos se elaboraran con los criterios y documentación señalados en el artículo 94.

Artículo 98.- *Reglas para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1.- Las determinaciones de gestión de las actuaciones sobre el medio urbano pueden establecerse en los Programas regionales o municipales de actuación sobre el medio urbano, en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada área de rehabilitación.

b) Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las áreas de regeneración en las que se divida la actuación.

c) Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las áreas de renovación en las que se divida la actuación.

2.- Reglamentariamente se establecerán las reglas para delimitar las unidades en las que se divida cada actuación, así como las determinaciones de gestión exigibles y el procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya, el cual producirá los efectos de los proyectos de reparcelación establecidos en el artículo 128.

3.- A efectos de lo dispuesto en esta ley, no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que prevean las actuaciones sobre el medio urbano para asegurar la viabilidad de sus fines propios.

4.- Cuando la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano exija la ocupación de suelo, subsuelo y vuelo para ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

5.- En caso de no ejecución de las obras planificadas en las actuaciones sobre el medio urbano en los plazos previstos en el planeamiento o Programa que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, o para someter los inmuebles afectados a régimen de venta forzosa.

Artículo 99.- *Coordinación entre órganos y Administraciones.*

1.- Cuando varías Consejerías de la Comunidad de Madrid tengan competencias concurrentes en actuaciones sobre el medio urbano, se establecerán criterios de coordinación para especificar el espacio que se va ver sometido a actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, la actuación concreta que se pretende llevar a cabo y los medios económicos que ha de aportar cada una.

2.- Cuando la Administración de la Comunidad de Madrid prevea actuaciones sobre el medio urbano en las que vaya a participar otra Administración, podrán establecerse convenios de colaboración, en los que se especifique el espacio que se va a ver sometido a actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, la actuación concreta a llevar a cabo y los medios económicos que ha de aportar cada Administración.

Artículo 100.- *Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes.*

1.- Las Administraciones Públicas intervinientes fomentarán la participación y la colaboración de los propietarios, residentes y titulares de actividades en las fases de planificación, desarrollo y ejecución.

2.- Las Administraciones intervinientes podrán firmar convenios con los agentes, particulares afectados y asociaciones que intervienen en los procesos de rehabilitación.

CAPÍTULO III
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 101.- *Objeto.*

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen por objeto la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, incluidas sus instalaciones y sus

espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 102.- *Régimen jurídico.*

1.- A las actuaciones de rehabilitación se les aplicará el régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

2.- A los efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

CAPÍTULO VI
ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

Artículo 103.- *Objeto.*

Las actuaciones de regeneración urbana tienen por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del tejido urbano mediante actuaciones de urbanización cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 104.- *Régimen jurídico.*

1.- A las actuaciones de regeneración urbana les será aplicable el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, con las siguientes excepciones:

a) Estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a la conexión del ámbito de regeneración con los sistemas generales.

b) El porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico podrá reducirse al 5%.

c) El equivalente económico que, en su caso, sustituya al porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico solo podrá destinarse a financiar programas de regeneración urbana.

d) No será exigible la reserva de porcentaje de vivienda protegida, siempre que se dé alguno de los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 47.

2.- A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

CAPÍTULO V
ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 105.- *Objeto.*

Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración

urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias, además de actuaciones de urbanización, las de demolición, sustitución o realojo de residentes.

Artículo 106.- *Régimen jurídico.*

1.- A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado con las mismas excepciones previstas en el artículo 104 para las actuaciones de regeneración urbana.

2.- A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

TÍTULO V
GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 107.- *Concepto y modalidades de gestión urbanística.*

1.- La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta ley para la ejecución material y jurídica del planeamiento.

2.- La gestión urbanística se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas o integradas.

Artículo 108.- *Gestión por actuaciones aisladas.*

1.- Las actuaciones urbanísticas aisladas son aquellas que se ejecutan de forma asistemática, sobre suelo urbano consolidado, y que se llevan a cabo sobre las parcelas o solares existentes o sobre ámbitos de actuación.

2.-También se podrán llevar a cabo actuaciones urbanísticas aisladas en los siguientes casos:

a) En cualquier clase de suelo, para la obtención y ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

b) En suelo no urbanizable, con carácter aislado o en el marco del correspondiente plan especial.

Artículo 109.- *Gestión por actuaciones integradas.*

Las actuaciones integradas son aquellas que se ejecutan a consecuencia del desarrollo sistemático del planeamiento sobre suelo urbano no consolidado o sobre suelo urbanizable. Su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una o varias unidades de ejecución, a desarrollar mediante alguno de los sistemas de ejecución regulados en esta ley.

Artículo 110.- *Competencias.*

1.- La gestión del planeamiento urbanístico es competencia de los Municipios, a quienes corresponde la dirección, inspección y control de toda la actividad de gestión que se desarrollará conforme a lo establecido en esta ley.

2.- La gestión del planeamiento también puede corresponder a la Administración de la Comunidad de Madrid, en aquellas actuaciones que prevea la ordenación territorial, cuando se trate de planes elaborados para la gestión de las políticas públicas regionales y cuando la transformación del suelo afecte a más de un término municipal.

Artículo 111.- *Presupuestos legales.*

1.- La gestión del planeamiento, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial implicado, requerirá que se haya aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento idóneo que establezca la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

2.- La gestión del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia, la aportación de la declaración responsable o comunicación de la actuación que se pretenda ejercer, en la forma establecida en esta ley, así como, cuando proceda la aprobación de la normalización de fincas, el proyecto de obras ordinarias o, cuando sea necesario distribuir cargas y beneficios en una actuación de dotación, el proyecto de reparcelación.

3.- La gestión del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, con la aplicación del sistema de ejecución. Además, en el suelo urbanizable será necesario, con carácter previo, materializar la equidistribución de los aprovechamientos del área de reparto. Con posterioridad o de forma simultánea, se tramitará:

a) El proyecto de reparcelación, siendo éste el instrumento técnico-jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del sector.

b) El proyecto de urbanización.

Artículo 112.- *Elección de los sistemas de ejecución.*

1.- Al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, la Administración Pública establecerá el sistema de ejecución urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

2.- Salvo en los supuestos en que el planeamiento haya previsto una actuación pública, la Administración Pública deberá tener en cuenta el sistema o sistemas de ejecución que puedan proponerse por los particulares en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada o en el momento de presentar una iniciativa con propuesta de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 113.- *Incumplimiento de obligaciones.*

1.- Cuando la actividad de ejecución sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución, legitimará a la Administración Pública para cambiar el sistema de ejecución, aplicar la expropiación por

incumplimiento de la función social de la propiedad, o la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.

2.- Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración Pública darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley.

CAPÍTULO II
OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 114.- *Formas de obtención.*

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a sistemas generales o locales pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, cuando formen parte de un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Mediante expropiación.

c) Mediante ocupación directa.

d) Siempre que exista previo acuerdo con el propietario, mediante permuta.

Artículo 115.- *Obtención mediante cesión en actuaciones integradas.*

El suelo que haya sido reservado por los instrumentos de planeamiento para sistemas generales o locales en un ámbito de actuación o sector, y las unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberán ser cedido gratuitamente al Municipio los sistemas locales y a la Administración Pública que vaya a gestionar la infraestructura, el equipamiento o a prestar el servicio para el que se cede el suelo, cuando la reserva sea para sistemas generales. Dichas cesión habrá de efectuarse también libre de cargas, y urbanizado cuando esta urbanización deba correr a cargo de la actuación que se lleve a cabo, conforme a lo establecido en esta ley.

Artículo 116.- *Ocupación directa.*

1.- Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos, destinados por el planeamiento a sistemas generales o locales, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un sector en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2.- La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector en el que haya de integrarse.

3.- El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) Será preceptiva la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos

urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y el sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.

b) La relación señalada en el apartado anterior deberá ser igualmente notificada a los propietarios afectados concediéndoles un plazo de audiencia de diez días.

c) En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar lugar y fecha de otorgamiento; Administración actuante; identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos; superficie ocupada; aprovechamientos urbanísticos que correspondan y sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos los aprovechamientos.

d) Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa, acreditativa de todos los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación.

e) Cuando los propietarios fueran desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o cuando se trate de propiedades litigiosas, las actuaciones se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal.

f) La Administración Pública actuante remitirá, al Registro de la Propiedad, certificación de acta levantada, a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

Artículo 117.- *Permuta.*

1.- Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en un sector y área de reparto, y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2.- La permuta de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

3.- La permuta de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo anterior, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria que corresponda y el momento de su abono.

Artículo 118.- *Expropiación forzosa.*

1.- Cuando proceda la expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que legitime la expropiación.

2. -Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración Pública competente la incoación del procedimiento expropiatorio.

3.- Si un año después de dicha solicitud, la incoación del procedimiento expropiatorio no se hubiera producido, se entenderá iniciado por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa competente en la Comunidad de Madrid, a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.

CAPÍTULO III
GESTIÓN Y EJECUCIÓN JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 119.- *Concepto.*

Se entiende por gestión y ejecución jurídica de los instrumentos de planeamiento, el conjunto de procedimientos y actuaciones administrativas que deben llevarse a cabo para adaptar los suelos incluidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución a las determinaciones del plan que se ejecuta, transformando las antiguas fincas o parcelas para convertirlas mediante la equidistribución en los nuevos solares derivados de la ordenación del planeamiento que se ejecuta.

Sección 1ª.- Distribución equitativa de beneficios y cargas

Artículo 120.- *Equidistribución: concepto y formas.*

1.- La equidistribución es aquella parte de la actividad de ejecución, mediante la cual se produce, en los términos señalados en la presente Ley, el reparto equitativo de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en los ámbitos de actuación delimitados en el suelo urbano consolidado o en los sectores y unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado, así como en el área o áreas de reparto, sectores y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbanizable.

2.- La equidistribución se materializará, según cada modalidad de gestión urbanística, de la siguiente forma:

a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas y proceda equidistribución, se materializará a través de la reparcelación.

b) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará, siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución, a través del pertinente sistema de ejecución.

Sección 2ª.- Equidistribución de áreas de reparto

Artículo 121.- *Concepto y delimitación.*

1.- Las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales de Ordenación Urbana Ordinarios para el suelo

urbanizable, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

2.- Todo el suelo urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana Ordinario quedará integrado en una o varias áreas de reparto, en las cuales se incluirán, tanto los suelos de los sectores que formen parte de cada área de reparto, como los destinados a sistemas generales interiores o exteriores que se adscriban o incluyan en cada área de reparto.

3.- Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento, que se calculará en la forma establecida en el artículo 50, el cual será la referencia para la equidistribución de todos los sectores que se incluyan en dicha área.

Artículo 122.- *Reglas para la gestión de sectores incluidos en áreas de reparto de suelo urbanizable.*

Todo sector de suelo urbanizable materializará la equidistribución respecto al área de reparto con base en las siguientes reglas:

a) Si el aprovechamiento unitario del sector es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable incluido en el área de reparto, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de sistemas generales necesario para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:

1º. Preferentemente, mediante la cesión al Municipio o a la Administración Pública correspondiente de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a sistemas generales municipales o supramunicipales.

2º. De resultar inviable, o excesivamente complejo para los propietarios del suelo la obtención de la superficie necesaria de terrenos destinados a sistemas generales, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración Pública correspondiente de su equivalente económico.

b) Si el aprovechamiento unitario del sector es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable incluido en el área de reparto, se considerará que el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno del sector y la pertinente unidad o unidades de ejecución.

c) Si el aprovechamiento unitario del sector es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable incluido en el área de reparto, los propietarios del sector podrán requerir del Municipio que contribuya a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

Sección 3ª.- Reparcelación

Artículo 123.- *Concepto y ámbito de reparcelación*

1.- Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros

a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

2.- El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre un ámbito de actuación o una unidad de ejecución completa. Así pues, la delimitación del ámbito de actuación o la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en los mismos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

3.- Aprobada la reparcelación e inscrita en el Registro de la propiedad, se entiende que ha sido completada la gestión jurídica del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución.

Artículo 124.- *Contenido del proyecto de reparcelación.*

1.- Cuando la reparcelación tenga por objeto la equidistribución interna de una unidad de ejecución, antes o de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución, deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. La equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, que se produce alguno de los siguientes efectos, los cuales deben ser considerados en la reparcelación:

a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a sistemas generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.

b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado, total o parcialmente, mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración Pública, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución.

2.- La reparcelación debe tener el siguiente contenido

a) Identificación de los propietarios mediante aportación de certificación registral, regularizando, en su caso, la situación jurídica de las fincas existentes.

b) La distribución equitativa entre los incluidos en el ámbito de actuación o la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación, conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración Pública que deba ser titular de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso, forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

3.- No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas, cuya ejecución corresponde a un único propietario o entidad de derecho privado, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior, podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

Artículo 125.- *Formas y clases de reparcelación.*

1.- La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la gestión y ejecución del planeamiento, con arreglo al sistema de gestión aplicado.

2.- Además de la reparcelación prevista en los artículos anteriores, podrá existir una reparcelación exclusivamente económica, la cual se dará en los siguientes supuestos:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por 100 de la superficie total de aquélla.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total del ámbito o de la unidad de ejecución.

3.- La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluida la Administración urbanística, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 126.- *Criterios de reparcelación.*

1.- Los proyectos de reparcelación deben seguir los siguientes criterios generales:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.

b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni podrán ser lesivos de derechos de terceros o del interés público.

c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.

d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

g) La adjudicación se podrá producir en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de una finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

2.- La adjudicación de fincas se producirá conforme a los siguientes criterios:

a) Se adjudicará la superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad a que tenga derecho el propietario o que cubra su valor de indemnización sustitutoria. En estos supuestos la superficie adjudicada quedará afectada al pago de las cargas de urbanización.

b) Se podrá adjudicar al propietario la superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad que le corresponda o del valor correspondiente que le reste, una vez deducida la edificabilidad correspondiente al valor de las cargas de urbanización que tenga. En este supuesto, la superficie adjudicada no quedará afecta al pago de las cargas de urbanización.

Artículo 127.- *Procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación.*

1.- El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se determinará reglamentariamente y deberá contener, como mínimo, los tramites de: información al público por el plazo no inferior a veinte días; acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación registral y audiencia a todos los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones posteriores llevadas a cabo tras la información al público.

2.- El plazo de aprobación de los proyectos de reparcelación, cuando estos sean de iniciativa privada, será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya notificado resolución expresa, ni se haya hecho requerimiento de subsanación, se entenderá aprobado el proyecto por silencio administrativo positivo.

3.- Recaída la aprobación municipal de la reparcelación, o producida ésta por silencio administrativo, para su inscripción en el Registro de la Propiedad se estará a lo dispuesto por la legislación estatal vigente.

4.- Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales que se establezcan en la normativa tributaria.

Artículo 128.- *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

Además de lo establecido en la legislación estatal, la aprobación del proyecto de aprobación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración Pública correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Público de suelo, en su caso.

b) Subrogación con plena eficacia real de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.

CAPÍTULO IV
GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Sección 1ª.- Unidades de ejecución

Artículo 129.- *Concepto.*

1.- Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, que se delimitan para llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2.- Toda gestión urbanística de sectores debe llevarse a cabo a través de la delimitación de unidades de ejecución, salvo en las siguientes actuaciones:

a) La ejecución de planes especiales de sistemas generales o locales.

b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias previstas en esta ley.

c) Las de renovación y regeneración urbana, en las cuales el ámbito de gestión será el que se haya delimitado en los programas públicos de actuación sobre el medio urbano o en un plan especial.

Artículo 130.- *Requisitos para delimitar unidades de ejecución.*

1.- La delimitación de unidades de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

a) Señalará el perímetro exacto que va a comprender, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de gestión y ejecución, bajo la modalidad de actuación integrada.

b) Señalará el sistema de ejecución elegido mediante el cual se llevará a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

2.- Además, el suelo delimitado como unidad de ejecución debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo sector.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.

d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

3.- Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases independientes, siempre que las que se delimiten sean capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente. Si la unidad de ejecución se ejecuta por fases, los plazos que se establezcan para el desarrollo de cada una de ellas no podrán superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su ejecución completa.

Artículo 131.- *Delimitación de unidades de ejecución.*

1.- La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se inicia la actividad de gestión y ejecución en la modalidad de actuación integrada.

2.- La delimitación de las unidades de ejecución se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en este artículo, realizándose por el instrumento de planeamiento o en procedimiento posterior, el cual podrá modificar la delimitación establecida en el planeamiento.

3.- La delimitación de las unidades de ejecución se acordará por el órgano competente del Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por plazo de veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse estimada la solicitud.

4.- Si la delimitación de la unidad o unidades de ejecución se ha llevado a cabo por un instrumento de planeamiento general, y durante su tramitación no se hubieran llevado a cabo los tramites señalados en el punto anterior, estos deberán cumplirse para que se inicie la actividad de gestión y ejecución.

5.- El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Sección 2ª.- Sistemas de ejecución

Artículo 132.- *Clases de sistemas de ejecución.*

1.- La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico se podrá llevar a cabo a través de los siguientes sistemas de ejecución:

a) Sistema de compensación, entendiendo por tal el sistema privado a través del cual los propietarios del suelo asumen la total responsabilidad de la gestión y ejecución de la unidad de ejecución.

b) Sistema de cooperación, entendiendo por tal aquel de naturaleza público-privada, en el cual, la Administración Pública lleva a cabo la actividad de gestión y ejecución, incluso la urbanización de la unidad de ejecución, siendo por cuenta de los propietarios los costes y cargas de la gestión y ejecución llevada a cabo.

c) Sistema de expropiación, aquel de naturaleza pública, a través del cual las propiedades de los terrenos pasan a ser de titularidad pública y la Administración Pública gestiona el sistema y realiza a su costa las obras de urbanización.

d) Sistema de ejecución forzosa, de naturaleza público-privada, en el cual la Administración Pública lleva a cabo, por sustitución del propietario y a su cargo, la actividad de gestión y ejecución de la unidad de ejecución, desde su inicio o ejecutando la parte que quede pendiente, cuando los propietarios hayan renunciado a aplicar el sistema de compensación previsto con anterioridad o cuando aplicado el sistema de compensación, se tenga que sustituir por incumplimientos de todos o algunos de los propietarios.

2.- En la gestión de los diferentes sistemas podrán participar los propietarios de terrenos, mediante la constitución de las asociaciones administrativas de propietarios previstas en esta ley, salvo en el sistema de ejecución forzosa, en el que solo podrán participar los propietarios que hubieran cumplido sus deberes.

Artículo 133.- *Criterios para elegir el sistema.*

1.- La elección del sistema de actuación se efectuará por los Ayuntamientos entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística y priorizando la ejecución por el sistema de compensación sobre los restantes.

2.- La Administración Pública actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo, la gestión y la ejecución de una unidad de ejecución, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación que se va a desarrollar, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

Artículo 134.- *Sustitución del sistema.*

1. Si el sistema conforme al cual debe desarrollarse una unidad de ejecución, es el sistema de compensación, su sustitución por otro de los previstos en esta ley, solo podrá producirse cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que desistan los propietarios de la aplicación de este sistema. El desistimiento únicamente podrá formularse válidamente dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la resolución municipal, aplicando el sistema de compensación.

b) Por el transcurso del doble de los plazos establecidos en el artículo siguiente, sin que los propietarios de suelo hayan adoptado la iniciativa para acometer la ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación, que impida o dificulte apreciablemente la conclusión de la gestión y ejecución con perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros.

d) Por comisión, con motivo del desarrollo de la actividad de gestión y ejecución, de una infracción urbanística muy grave o de dos o más infracciones urbanísticas graves, declarada mediante resolución sancionadora firme.

2.- En los supuestos descritos en las letras b) y c) del apartado anterior, el incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que se deberá dar audiencia a los propietarios y afectados por el sistema, así como celebrar los trámites de información pública por plazo mínimo de veinte días. El procedimiento se podrá terminar mediante convenio, en el que se podrá prever, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador de las personas habilitadas para la ejecución y de los propietarios de suelo que así lo deseen, y no sean incumplidores.

3.- La sustitución del sistema de compensación comportará en todos los supuestos previstos en el número anterior la pérdida en favor del Municipio de las garantías que hubieran sido constituida.

Sección 3ª.- Sistema de compensación

Artículo 135.- *Aplicación del sistema de compensación.*

1.- La iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de compensación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, podrá ejercerse por los propietarios de suelo durante el plazo que fijen los instrumentos de planeamiento para el desarrollo de los sectores, y de no fijar este ningún plazo, en el plazo de seis años, a contar desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento general.

2.- La presentación de la iniciativa deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Acreditación de que la iniciativa se presenta por los propietarios que representen, como mínimo, el 50 por ciento de la superficie del sector, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el mismo, que deben quedar vinculados al sistema de ejecución, para llevar a cabo este.

b) Proyecto de Plan Parcial, donde se establezca la ordenación pormenorizada del sector, salvo que ésta estuviera contenida en el instrumento de planeamiento general.

c) Proyecto de delimitación de unidades de ejecución, el cual podrá estar incluido en el Plan Parcial o presentarse de forma independiente.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta o juntas de compensación que deban ser aprobadas, conforme a la propuesta de unidades de ejecución que se haya presentado, y que deberán contener los datos y las determinaciones que se determinen reglamentariamente.

e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, con carácter potestativo, en uno de los periódicos de mayor difusión en la Región.

3.- Si la iniciativa se presenta por propietario único o existiera conformidad de la totalidad de propietarios del sector, la propuesta de estatutos y bases para constituir la junta de compensación, podrá ser sustituida por una propuesta de convenio para la gestión y ejecución del ámbito, en la forma establecida en el artículo 276.

Artículo 136.- *Aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.*

1.- Presentada la iniciativa, el órgano Municipal competente deberá adoptar resolución respecto de la misma en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud con su documentación completa. Si transcurre dicho plazo sin haberse emitido resolución, se entenderá estimada por silencio administrativo positivo.

2.- El acuerdo que se adopte contendrá cualquiera de las siguientes resoluciones:

a) Estimar la propuesta presentada por los propietarios, lo que llevará implícito la aplicación del sistema de compensación.

b) Estimar parcialmente la propuesta presentada por los propietarios, cuando, siendo favorable la aplicación del sistema de compensación para alguna de las unidades de ejecución propuestas, se pretenda aplicar otro sistema de ejecución para otras o la delimitación propuesta de unidades de ejecución no se considere procedente por incumplir alguno de los criterios que para la delimitación de aquéllas se establecen en esta ley. En la estimación parcial, el acuerdo que se adopte deberá determinar a qué unidades de ejecución se aplica el sistema de compensación y cuál es el que se pretende aplicar al resto de unidades.

c) Desestimar la iniciativa por cualquier causa que lo justifique, incluidas la necesidad de aplicar un sistema de ejecución público.

3.- De estimarse la iniciativa, de forma inmediata se procederá a aprobar el instrumento de planeamiento de desarrollo y la delimitación de las unidades de ejecución, conforme a los procedimientos previstos en esta ley.

4.- Aplicado el sistema de compensación los propietarios asumen la responsabilidad de la total gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de ejecución.

Artículo 137.- *Constitución de la Junta de Compensación.*

1.- Aprobado el plan parcial y delimitadas las unidades de ejecución, se procederá a constituir la junta o juntas de compensación que sean necesarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 264 y al procedimiento que se establezca reglamentariamente.

2.- Formaran parte de la junta de compensación la totalidad de propietarios que se hubieran incorporado a la misma, incluidos los titulares de bienes demaniales que conforme a lo establecido en esta ley generen aprovechamiento lucrativo.

3.- Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa, podrán incorporarse a la misma durante el proceso de aprobación de los estatutos y bases de actuación, o durante el plazo de

un mes posterior al día en que se les hubiera notificado la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación.

4.- Podrán incorporase a la junta de compensación las empresas urbanizadoras privadas que hayan de participar con los propietarios en la gestión y ejecución de la unidad de ejecución.

Artículo 138.- *Efectos de la constitución de la Junta de compensación.*

1.- La constitución de la Junta de compensación producirá los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, haciéndose constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

b) Los terrenos de quienes no se hubieran incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyendo a la Junta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

c) Se podrán iniciar los procedimientos de gestión jurídica y material de la unidad de ejecución.

2.- El incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, incluso el incumplimiento de plazos para cumplir los deberes y cargas, habilitará al Municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de compensación.

3.- La Junta podrá recaudar de sus miembros, las cuotas de urbanización adeudadas por vía de apremio, previa encomienda de gestión por el Municipio.

Artículo 139.- *Régimen de impugnación de actos y acuerdos.*

Todos los acuerdos que adopte la Junta de compensación podrán ser recurridos en alzada ante el órgano competente del Municipio.

Sección 4ª.- Sistema de cooperación

Artículo 140.- *Concepto.*

1.- En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, otorgarán al Municipio la disposición fiduciaria del resto de terrenos incluidos en la unidad de ejecución y soportarán la ocupación de los mismos.

2.- El Municipio, como Administración Pública actuante, llevará a cabo la gestión del sistema y ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Artículo 141.- *Asociaciones administrativas de propietarios.*

1.- Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, mediante la constitución de una asociación administrativa de propietarios regulada en el artículo 261 y 264, siendo voluntaria la participación en la misma.

2.- Estas asociaciones actuarán a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

3.- Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación deben ser aprobadas por el órgano competente del Municipio, inscribiéndose en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras previsto en esta ley.

Artículo 142.- *Formas de gestión del sistema.*

1.- En el sistema de cooperación el Ayuntamiento podrá utilizar cualquier forma de gestión directa o indirecta permitida por la legislación de régimen jurídico del sector público, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial.

2.- Se podrá gestionar a través de sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto, creada con esta exclusiva finalidad u otorgando la gestión a empresas o entidades ya existentes, incluso pertenecientes a otras Administraciones Públicas. Cuando la sociedad se cree exclusivamente para la gestión de una unidad de ejecución, podrán participar en ella los propietarios comprendidos en la misma.

3.- El Municipio y la entidad o sociedad que lleve a cabo la gestión del sistema, podrá contratar con entidades de derecho privado la realización de las obras de urbanización, pudiendo estas participar en las sociedades mixtas que se creen.

Artículo 143.- *Pago de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización.*

El Ayuntamiento, salvo que la gestión se lleve a cabo a través de sociedad en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización, no pudiendo exceder estas cantidades de las inversiones previstas para el siguiente año.

b) Se podrá convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de gestión y urbanización, o el pago fraccionado de los mismos.

c) Terminadas las obras de urbanización se procederá a liquidar los gastos de gestión y ejecución del sistema, exigiéndose el pago de las cantidades que queden pendientes.

Sección 5ª.- Sistema de expropiación

Artículo 144.- *Características del sistema de expropiación.*

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2.- El sistema podrá utilizarse a iniciativa municipal o de otra Administración Pública que ejerza la potestad expropiatoria.

3.- Podrá aplicarse el sistema de ejecución por expropiación por cualquiera de los siguientes motivos:

a) Cuando lo justifiquen razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento o gestión urbanística para el desarrollo de la unidad de ejecución.

4.- En el sistema de expropiación podrán actuar, además del Municipio y cualquier otra Administración Pública con potestad expropiatoria, las entidades de derecho público, consorcios y sociedades urbanísticas a las que se encomiende la urbanización de la unidad de ejecución, así como a las entidades de derecho privado a las que se les otorgue la concesión administrativa del sistema.

5.- Los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la total superficie de la unidad podrán participar en el procedimiento de licitación convocado para la gestión del sistema por concesionario, salvo que se haya aplicado el sistema de expropiación como consecuencia de los incumplimientos de deberes y obligaciones derivadas del sistema de compensación. Para que los propietarios puedan participar, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios.

6.- La delimitación de unidades de ejecución a realizar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos a expropiar, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa y conforme a los datos que resulten de los registros públicos.

7.- Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

Artículo 145.- *Reglas sobre el justiprecio y pago en especie.*

1.- El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente en la materia.

2.- El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de otras fincas, parcelas o solares no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

3.- El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio, no impedirá la adjudicación de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicho Jurado, se pagará siempre en dinero.

4.- El justiprecio podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la Administración Pública actuante y el expropiado. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado primero de este artículo.

Artículo 146.- *Liberación de la expropiación.*

1.- La Administración Pública podrá acordar, en cualquier momento y a solicitud del interesado o, en su caso, del concesionario promotor, liberar de la expropiación determinados bienes o

derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2.- La solicitud de liberación deberá contener:

a) La exposición razonada de los motivos en que se fundamente y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien o bienes inmuebles o de los derechos sobre ellos de que se trate, de un lado, y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución, de otro.

b) La especificación de los deberes legales vinculados al proceso urbanizador y a los que estén afectados los bienes y derechos que estén aún pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de la liberación en caso de incumplimiento de los términos de ésta y las garantías a prestar para asegurar el cumplimiento de los mismos.

3.- La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

4.- El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración Pública, y en función de las circunstancias concurrentes, la aplicación del régimen de sustitución o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración Pública de las garantías en todo caso.

Artículo 147.- *Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación*

Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación vigente en la materia.

Sección 6ª.- Sistema de ejecución forzosa

Artículo 148.- *Características del sistema.*

1.- En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento realiza los actos de gestión y lleva a cabo las obras de urbanización de la unidad de ejecución completa, o culmina la actividad de gestión y urbanización que quede pendiente, en sustitución y por cuenta de los propietarios.

2.- El sistema se aplicará, exclusivamente, en los supuestos en que deba sustituirse el sistema de compensación por otro, como consecuencia de incumplimientos de deberes y obligaciones.

3.- La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración del incumplimiento de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 18.1.

4.- La declaración a que se refiere el número anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como de los derechos, al cumplimiento de dicho sistema, siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 149.- *Gestión del sistema.*

El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el Ayuntamiento, de forma directa o indirecta, pudiendo llevarse a cabo a través de entidades o sociedades de derecho privado, previa licitación convocada al efecto. En este último supuesto, podrán constituirse sociedades de capital mixto, en las que podrá participar los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que habiendo cumplido sus deberes soliciten su incorporación a la gestión.

Artículo 150.- *Contenido y efectos de la resolución por la que se determina el sistema de ejecución forzosa.*

1. La resolución que determine la aplicación del sistema de ejecución forzosa por incumplimiento de los deberes inherentes al de compensación, deberá ser motivada y establecer con toda precisión:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) El contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Los instrumentos de planeamiento, gestión, ejecución y los proyectos cuya formulación sea aún necesaria para iniciar o ultimar la ejecución de la actuación.

d) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecución, el coste previsto de ésta y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime puedan ser llevado a cabo.

e) El suelo edificable necesario para sufragar los costes del sistema y los de las obras de urbanización.

2.- La resolución a que se refiere el número anterior podrá incorporar convenio con los propietarios y personas responsables de la ejecución que, no obstante, la sustitución del sistema de compensación, deseen continuar incorporados al proceso de ejecución, y no hayan sido incumplidores.

3.- La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para el cumplimiento de la cesión correspondiente a la participación de la Administración Pública en el aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento y gestión que sean precisos, así como los proyectos de urbanización.

d) Formular y, ejecutar el proyecto de reparcelación forzosa, que se tenga que llevar a cabo o la modificación del que se hubiera ya formulado. En este proyecto de reparcelación o en su modificación deberá incluirse los suelos que queden reservados para sufragar los costes del sistema y, entre ellos, los de gestión de éste.

Artículo 151.- *Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.*

1.- Desde la aprobación del proyecto de reparcelación, y una vez inscrito este en el Registro de la Propiedad, el órgano competente del Municipio podrá acordar la ocupación inmediata de todos o parte de los suelos y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario de los mismos. Si la gestión se lleva a cabo a través de entidades de derecho privado, la ocupación podrá hacerse en favor de este.

2.- El órgano competente del Municipio o la entidad de derecho privado, con autorización del Municipio, podrá enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes del proyecto de reparcelación.

3.- En el caso de gestionarse el sistema a través de entidad de derecho privado, el pago del precio que le corresponda se podrá convenir mediante el pago en metálico, en cuyo caso se enajenará suelo edificable del reservado en la reparcelación para sufragar gastos de gestión y ejecución del sistema, o adjudicándole determinado aprovechamiento o edificabilidad, así como adjudicándole solares concretos resultantes de la urbanización.

Artículo 152.- *Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.*

1.- Concluidas las obras de urbanización y recibida éstas definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento, se elaborará la cuenta de liquidación de la actuación, bien por el propio Municipio, bien por la entidad de derecho privado, y será notificada a los propietarios.

2.- Los propietarios podrán formular reclamación ante el órgano competente del Municipio, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo de un mes a contar desde que les fue notificada la cuenta de liquidación. Esta reclamación deberá ser resuelta en el plazo de un mes, debiendo oírse, con carácter previo, a la entidad de derecho privado en el caso de existir ésta. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de liquidación.

3.- A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, el órgano competente del Municipio podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente.

4.- Hechas las operaciones anteriores se deberá adjudicar y poner a disposición de los propietarios que no hayan sido indemnizados de alguna otra forma, el suelo que aún quede. La adjudicación se hará en proporción a lo que les corresponda, según sus respectivas fincas originales o iniciales. De no existir suficientes suelos para adjudicar a todos, se procederá a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios.

CAPÍTULO V
EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 153.- *Concepto.*

Se entiende por ejecución material de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la actividad necesaria para la realización de las obras de urbanización de las unidades de ejecución para que los suelos incluidos en las mismas adquieran la condición de solar, tras la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

Artículo 154.- *Obras y costes de la urbanización.*

1.- La ejecución material de los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluso las actuaciones edificatorias que impliquen obras accesorias de urbanización, imponen a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar los costes de las obras de urbanización.

2.- Forman parte de las obras y costes de urbanización, los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, regulación, distribución domiciliaria de agua potable, de zonas verdes y espacios ajardinados, que podrá ser de agua reutilizada, en su caso, y de hidrantes contra incendios.

d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la generación, transporte y distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

g) En su caso, los costes o las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) Las obras de retranqueo de los canales, conducciones, colectores, emisarios o cualesquiera otro tipo de infraestructura, que discurran por la unidad de ejecución, cuando su permanencia resulte incompatible con la nueva ordenación.

i) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.

j) Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecución.

k) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

l) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

3.- Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

4.- Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. El coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

Artículo 155.- *Garantía de la urbanización.*

1.- Para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, los obligados a su ejecución deberán constituir una garantía de urbanización por el importe que determine el Ayuntamiento, de entre el 10% y el 15% del coste total previsto en el proyecto de urbanización, y se hará efectivo con carácter previo al inicio de las obras.

2.- En los casos en que las obras se ejecuten por fases, el importe de la garantía se constituirá y prorrateará en proporción al coste de las obras de urbanización programadas para cada fase.

3.- La garantía deberá constituirse ante el Ayuntamiento y podrá prestarse de alguno de los siguientes modos:

a) En efectivo.

b) Mediante Aval prestado por Bancos o Cajas de Ahorro.

c) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con Entidad aseguradora, autorizada para operar en España.

4.- Reglamentariamente podrán desarrollarse los requisitos para constituir estas garantías, pudiéndose establecer otros modos de constituir esta garantía.

Artículo 156.- *Proyectos ordinarios.*

1.- Cuando se tengan que ejecutar obras de urbanización en actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, podrán realizarse mediante proyectos de obras ordinarios.

2.- Si coincidiera su ejecución con proyectos técnicos de construcción y edificación, las obras de urbanización a llevar a cabo se podrán incluir en el mismo.

3.- Los proyectos redactados para llevar a cabo estas obras de urbanización estarán sometidas al procedimiento de concesión de licencias o declaración responsable, conforme a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 157.- *Proyectos de urbanización.*

1.- Las ejecuciones materiales en actuaciones integradas, para el desarrollo de unidades de ejecución, requieren la previa aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, siendo éste el instrumento técnico que tiene por objeto definir las obras precisas y necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida por un instrumento de planeamiento, así como los sistemas locales y en su caso generales.

2.- Se exceptúan de la regla anterior, las obras de urbanización que se lleven a cabo en suelo urbano no consolidado, cuando se trate de Municipios de menos de 5.000 habitantes y las obras se ejecuten por el propio Municipio. En estos supuestos, el coste de las obras de urbanización se podrá imponer a los propietarios mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

3.- Los proyectos de urbanización deben incluir todas aquellas obras y servicios que se prevén en el artículo 154, como cargas de urbanización de la propiedad del suelo, las cuales cumplirán con sus propias normas reguladoras. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

4.- Solo podrán ser presentados y realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello, conforme a lo establecido en esta Ley para los sistemas de ejecución y ejecución de sistemas generales y locales.

Artículo 158.- *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.*

Los proyectos de urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, por el mismo procedimiento que los Estudios de Detalle, con las siguientes especialidades:

a) El Ayuntamiento, antes de la aprobación inicial, deberá verificar que se han introducido en el documento las condiciones ambientales definidas en los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica llevada cabo con ocasión de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que desarrolla y ejecuta.

b) La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior debe incluirse de forma expresa por el Ayuntamiento en el documento que se somete a información al público.

c) Constará el informe o autorización de cada órgano o ente público competente sobre la conformidad técnica de los servicios recogidos en el proyecto de urbanización.

d) La aprobación definitiva deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 159.- *Ejecución de sistemas generales y locales.*

1.- Será obligación de los propietarios y urbanizadores de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución, costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el

planeamiento a sistemas locales y cuando se trate de sistemas generales en los supuestos exigidos por esta ley o por el planeamiento. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 154.

2.- No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración Pública competente, cuando así convenga para la funcionalidad del sistema de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización e infraestructuras sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración Pública no eximirá, en todo caso, a los propietarios de la obligación de costear las obras.

3.- Cuando las obras de urbanización de los sistemas generales y locales no deban correr a cargo de los propietarios, conforme a los deberes que se regulan en esta ley o que se derivan del planeamiento, las mismas se ejecutarán por la Administración Pública competente en cada caso.

CAPÍTULO VI
ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 160.- *Edificación de parcelas y solares.*

1.- La ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los supuestos en los que no sea necesario delimitar unidades de ejecución, tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras accesorias de urbanización y edificación precisas para materializar la edificabilidad prevista en aquellos. Dichas obras deberán llevarse a cabo en los plazos fijados en el planeamiento y, en su defecto, en el plazo de un año desde la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la ejecución.

2.- Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de unidades de ejecución, la edificación tendrá lugar, una vez concluidas y recibidas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y las de edificación podrán simultanearse siempre y cuando se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que las parcelas adquieran la condición de solar. El plazo para llevar a cabo la ejecución de la edificación será el que se haya fijado en el instrumento de planeamiento correspondiente y, en su defecto, en el de un año a contar desde que se produce la recepción de la urbanización.

3.- Estos plazos podrán ampliarse por resolución motivada del órgano competente del Ayuntamiento atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente su ampliación.

CAPÍTULO VII
EXPROPIACIÓN FORZOSA POR MOTIVOS URBANÍSTICOS Y VENTA FORZOSA DE LOS TERRENOS

Sección 1ª.- Expropiación forzosa

Artículo 161.- *Supuestos expropiatorios.*

1.- Además de la aplicación de la expropiación como sistema de ejecución para la gestión y ejecución del planeamiento, y sin perjuicio de los supuestos previstos por la legislación general aplicable, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando un suelo tenga como destino un sistema general o local de infraestructura, equipamiento o servicio y deba ser obtenido por la Administración Pública de manera forzosa por no estar incluido en ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución o estando incluido exista la necesidad urgente de anticipar la obtención del suelo. A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en los suelos necesarios a expropiar, los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) Para la constitución o ampliación, conforme a esta ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) En los supuestos de declaración formal, conforme a la legislación urbanística o sectorial aplicable, del valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico artístico o medioambiental de algún terreno o edificio que lo haga merecedor de su preservación o especial protección.

d) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2.- La aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, de los planes generales, cuando estos contengan la ordenación pormenorizada, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la aprobación del catálogo o la declaración formal de la medida de preservación o protección conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes. En los demás supuestos, será la relación y descripción concreta e individualizada con indicación de titulares de los bienes y derechos a expropiar la que conlleve la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

Artículo 162.- *Urgencia en la ocupación.*

Cuando se siga el procedimiento de expropiación mediante expediente individualizado, la declaración de urgencia en la ocupación prevista en la legislación de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.
Artículo 163. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración Pública expropiante, la fijación definitiva en vía administración del justiprecio corresponderá al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 164.- *Bonificaciones por mutuo acuerdo.*

1.- Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio, y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justiprecio, la Administración Pública actuante y los titulares de los bienes y derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar el justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación aplicable.

2.- La aceptación por los expropiados, en el plazo concedido al efecto, del precio ofrecido por la Administración Pública en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 por 100.

Artículo 165.- *Pago del justiprecio en especie.*

El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración Pública actuante o, en su caso, con determinada edificabilidad en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

Sección 2ª.- Venta forzosa de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 166.- *Supuestos en que procede.*

1.- La venta forzosa de parcelas o solares tiene por objeto garantizar el cumplimiento de los deberes de ejecutar la edificación, así como su conservación, por lo que su aplicación requiere que con carácter previo se lleve a cabo la declaración del incumplimiento del propietario, lo que debe realizarse en procedimiento incoado al efecto en que debe oírse al propietario o propietarios.

2.- En los supuestos del deber de edificación, transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, o desde la recepción de la urbanización en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que las parcelas o solares queden sujetos al régimen de venta forzosa.

3.- La venta de las parcelas o solares deberá realizarse por el procedimiento de licitación previsto en la legislación de contratos del sector público, convocado dentro del mes siguiente a la declaración de venta forzosa. Transcurrido este plazo sin que el anuncio hubiera tenido lugar, la declaración de venta forzosa quedará sin efecto, no pudiendo la Administración Pública volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes.

Artículo 167.- *Requisitos de la licitación.*

1.- Además de los requisitos exigidos por la legislación de contratos del sector público, la convocatoria de licitación debe expresar las condiciones en las que se produce la venta, entre las que habrán de figurar, como mínimo las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario al propietario.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación, y de ser necesarias, las obras simultaneas de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

d) Garantías que se deben presentar para cumplir el deber de edificación.

2.- Las proposiciones de los particulares en la licitación podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie y, concretamente, la adjudicación en régimen de propiedad horizontal o en complejo inmobiliario de locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a llevar a cabo.

3.- Si se presenta alguna oferta en los términos señalados en el apartado anterior, no podrá resolverse la licitación sin otorgar audiencia al propietario, para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas o su rechazo a todas. Si el propietario rechaza todas o transcurre el plazo del trámite de audiencia sin que haya producido efecto, se procederá sin más trámite a la adjudicación de la licitación.

4.- Si el propietario aceptara alguna de las ofertas, deberá presentar, por sí mismo o a través del concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante, protocolizado notarialmente.

5.- En el plazo máximo de 20 días, a contar desde que se presenta el convenio, el Ayuntamiento procederá a la adjudicación en favor del licitante firmante del convenio.

6.- En caso de quedar desierto el procedimiento de licitación, el Ayuntamiento podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre convocar nueva licitación o adquirirlo, por el precio fijado en la primera licitación. Si decide su adquisición las parcelas o solares se integrarán en el patrimonio público de suelo, debiendo destinarse la edificación que se lleve a cabo a uno de los fines de este patrimonio.

Artículo 168.- *Efectos de la adjudicación.*

1.- La adjudicación de la licitación producirá los efectos de la reparcelación y en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso o en complejo inmobiliario, en la proporción resultante del convenio suscrito entre el adjudicatario de la licitación y el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.

b) De no existir convenio, se producirá la transmisión de la parcela o solar al adjudicatario, previo pago del precio derivado de la licitación.

c) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario, a los efectos de la realización de las obras.

d) La atribución al adjudicatario, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos para la financiación de las obras.

2.- El precio que se pague por la licitación corresponderá al propietario, incluidas las cantidades que se abonen como diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación, pudiendo el Ayuntamiento descontar un 20 por ciento, en concepto de gastos de gestión ocasionados por el incumplimiento del propietario.

3.- La certificación administrativa de la resolución de la licitación, acompañada de la escritura del convenio, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

Artículo 169.- *Incumplimiento del adjudicatario.*

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación reguladas en los artículos anteriores, declarado en procedimiento en el que debe oírse al interesado, dará lugar a la expropiación o a nueva declaración de venta forzosa de la parcela o solar.

TÍTULO VI
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

CAPÍTULO I
CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES

Artículo 170.- *Recepción de las obras de urbanización.*

1.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2.- Las obras de urbanización se recepcionarán cuando las mismas se encuentren finalizas, ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización, sean conformes con las prescripciones técnicas, y siempre que se hayan levantado todas las cargas impuestas al ámbito, sector o unidad de ejecución.

3.- De la recepción de las obras se levantará acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la propiedad a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

4.- La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse:

a) Por la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración Pública actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) Por la persona, entidad o Administración Pública que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5.- La urbanización tendrá un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la recepción, durante el cual el urbanizador deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento municipal.

6.- Una vez recibida la urbanización, el Ayuntamiento pondrán a disposición de las entidades prestadoras de servicios, las instalaciones y demás elementos necesarios para su prestación, cuando la legislación sectorial así lo exija. Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

7.- Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso al que va destinada la fase y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases.

8.- En el caso de que la Administración Pública no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud, la recepción se entenderá efectuada por imperativo legal, produciendo los mismos efectos que aquella.

Artículo 171.- *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1.- La conservación de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, desde el momento en que se produce la recepción de la misma. La conservación y mantenimiento de los

servicios urbanos corresponde a sus entidades prestadoras, salvo si la legislación sectorial prevé otro régimen.

2.- El planeamiento urbanístico y, en su defecto, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución, podrán prever excepcionalmente y por plazo no superior a cuatro años, la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de conservar las obras de urbanización una vez hayan sido recibidas. Dicho plazo podrá prorrogarse previa suscripción con los propietarios de un convenio.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios cuando haya sido voluntariamente asumido por ellos a través de la suscripción de un convenio.

4.- La atribución de la conservación a los propietarios requiere la agrupación de estos en entidad de conservación urbanística en los términos establecidos en esta ley y comportará para el Municipio la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

CAPÍTULO II
CONSERVACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

Sección 1ª.- Deberes de conservación y forma de cumplirlos

Artículo 172.- *Deber de conservación.*

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantenerlos, en todo momento, en las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo al que estén destinados.

2.- Cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además, la realización de los trabajos y obras necesarias para que el edificio reúna los requisitos básicos de la edificación exigidos por la legislación sobre ordenación de la edificación o normativa que la sustituya, así como la adaptación y actualización de sus instalaciones a las normas legales que le sean exigibles en cada momento.

3.- El deber de conservación podrá alcanzar también a la realización de obras adicionales, cuando los Municipios lo ordenen, por existir motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

4.- Los propietarios de terrenos clasificados como no urbanizables, situados a menos de 500 metros de superficies forestales arboladas, deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales.

5.- El deber legal de conservación, descrito en los apartados anteriores, alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, de similares características e igual superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que pueda ser ocupado o quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

6.- Cuando se supere el límite señalado en el punto anterior, la imposición de obras para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano y las que se ordenen por motivos turísticos o culturales correrán a cargo de los fondos públicos de la Administración Pública que haya impuesto su realización.

Artículo 173.- *Informe de evaluación de los edificios.*

1.- Los propietarios únicos, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios de cualquier uso y tipología con una antigüedad superior a 50 años, deben encomendar, cada 10 años, a un técnico facultativo que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación conforme a lo establecido en la ley de ordenación de la edificación o, en su caso, a entidades de colaboración urbanística, que reúnan los requisitos que se establecen en el artículo 268, la realización de un informe de evaluación dirigido a determinar el estado de conservación del edifico, de sus condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación y la certificación de la eficiencia energética, así como las obras de conservación o rehabilitación que requiera el edificio para mantener o recuperar sus condiciones de habitabilidad para servir al uso efectivo al que estén destinados.

2.- Cuando se trate de edificios de las Administraciones Públicas, los informes de evaluación podrán ser suscritos por los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3.- El informe de evaluación de edificios llevado a cabo sobre inmuebles de las Administraciones públicas destinados a servicios públicos, que por su antigüedad carezcan de licencias de actividad o funcionamiento, tendrá los mismos efectos que ésta, siempre que el informe sea favorable o, cuando no siéndolo, se hayan subsanado las deficiencias encontradas en el mismo.

4.- Cuando se trate de edificios singulares por sus valores históricos, culturales o arquitectónicos, que se encuentren sin uso implantado, el informe de evaluación de edificios tendrá por objeto impedir el deterioro progresivo de los mismos y el mantenimiento de sus condiciones de seguridad, sin que tenga que incluir las condiciones de accesibilidad universal, ni el certificado de eficiencia energética.

5.- Quedan excluidos de la obligación de tener informe de evaluación de edificios, los declarados en situación legal de ruina y los que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística hasta la resolución del expediente. En este último caso, si la resolución del expediente fuera que el edifico no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, deberá realizar el informe de evaluación del edifico en el plazo máximo de un año desde que se dicte la resolución.

6.- Los informes de evaluación de edificios deberán presentarse por los propietarios en el Ayuntamiento donde se ubique el edifico o construcción.

7.- Corresponde a los Ayuntamientos el control y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del informe de evaluación de los edificios.

8.- Los Ayuntamientos deben elaborar anualmente un listado de los inmuebles sujetos a este informe que debe exponerse al público, por plazo de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la sede electrónica del Municipio correspondiente.

9.- El informe de evaluación de edificios extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas que en su caso existan en él.

Artículo 174.- *Registro de Informes de Evaluación de edificios.*

1.- Se crea un registro de informes de evaluación de edificios de la Comunidad de Madrid, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, en el que deben inscribirse todos los informes de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

2.- Reglamentariamente se establecerá el contenido de los informes de evaluación de edificios, la regulación aplicable al registro, su inscripción, así como todo desarrollo normativo que requiera el cumplimiento de este deber.

Artículo 175.- *Órdenes de ejecución.*

1.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 172, así como las obras derivadas de los informes de evaluación de edificios.

b) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2.- Las órdenes de ejecución deberán detallar, con precisión, las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas, durante el cual los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3.- Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 172, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4.- La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el Registro de la propiedad conforme a la legislación estatal.

5.- El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Municipio para proceder a:

a) Su ejecución subsidiaria.

b) Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación.

c) Declarar en situación de venta forzosa la edificación, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, siéndole aplicable el régimen previsto en los artículos 166 y siguientes.

6.- Asimismo, en los supuestos de incumplimiento, la Administración Pública que hubiera dictado la orden de ejecución, podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente.

7.- El órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio cultural o histórico-artístico también podrá dictar órdenes de ejecución cuando se trate de edificios protegidos conforme a la legislación de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Las órdenes podrán abarcar la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

8.- La declaración de incumplimiento y el régimen al que queda sometido el inmueble deberá comunicarse al Registro de la Propiedad en la forma establecida en la legislación estatal.

Artículo 176.- *Intervención en edificaciones con valores culturales.*

La intervención en edificaciones portadores de valores culturales, se realizará de conformidad con lo previsto en su normativa específica.

Sección 2ª.- Ruina legal y ruina física

Artículo 177.- *Situación legal de ruina.*

1.- Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el de conservación definido en esta ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes de evaluación de edificios correspondientes a los dos últimos realizados, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber legal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2.- Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado en el que, deberá darse audiencia al propietario o propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados, así como al órgano competente de la Comunidad de Madrid en materia de patrimonio histórico cuando resulten afectados bienes declarados de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, el cual se pronunciará con carácter vinculante sobre las medidas a adoptar, y sobre las obras necesarias.

3.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística implicará que:

a) El órgano competente del Municipio deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse de forma razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

b) En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario o propietarios hayan sido diligentes en el mantenimiento y uso del inmueble.

c) El propietario quedará obligado a:

1º. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2º. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a su venta forzosa aplicando el régimen establecido en el artículo 166 y siguientes, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.

3º. En los supuestos de bienes de interés cultural, patrimonial o bienes que no estando declarados como tales, formen parte de un conjunto histórico, la demolición total o parcial solo cabrá en la forma establecida por la legislación de patrimonio histórico y siempre previo informe del órgano competente en esta materia.

Artículo 178.- *Ruina física inminente.*

1.- Cuando una edificación amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés cultural o patrimonial, la Administración Pública competente estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o del edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, requiriendo, cuando se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés cultural o patrimonial, de informe previo favorable del órgano competente por razón de la materia, el cual deberá ser emitido con la urgencia que requiera la situación del edificio.

2.- La Administración Pública que haya adoptado las medidas señaladas en el apartado anterior será responsable de los daños y perjuicios que resulten de su ejercicio, sin que ello suponga exención de la responsabilidad del propietario. Las indemnizaciones que se satisfagan por estos conceptos y los gastos en que incurra por razón de las medidas adoptadas serán repercutidas al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación.

3.- La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VII
DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 179.- *Concepto y alcance.*

1.- Para el cumplimiento de la legalidad urbanística las Administraciones Públicas competentes ejercerán las siguientes potestades:

a) El control preventivo de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluido el vuelo y el subsuelo en las formas dispuestas en esta ley.

b) La inspección de la ejecución de dichos actos y usos.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta ley.

d) La sancionadora respecto de las infracciones urbanísticas.

2.- A efectos de lo previsto en esta ley, por legalidad urbanística se entiende la constituida por la legislación urbanística y sectorial aplicable, sus disposiciones reglamentarias, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico y las ordenanzas locales dictadas en esta materia.

3.- Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y afectan plenamente también a las terceras personas adquirientes de los inmuebles objeto de estas medidas. A estos efectos, las medidas adoptadas por la Administración Pública deberán ser inscritas en el Registro de la propiedad, conforme se establece en la legislación estatal.

CAPÍTULO I
TÍTULOS HABILITANTES PARA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIONES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Artículo 180.- *Tipología de títulos habilitantes.*

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, del vuelo y del subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio de licencia urbanística u orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, de conformidad con lo establecido en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

Sección 1ª.- Licencia urbanística

Artículo 181.- *Actos sujetos a licencia.*

1.- Solo están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística, los siguientes actos y usos del suelo, vuelo y subsuelo:

a) Movimientos de tierra y explanaciones.

b) Parcelaciones, segregaciones y divisiones de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación.

c) Agrupaciones de terrenos solo cuando estos se encuentre sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de patrimonio histórico-artístico de la Comunidad de Madrid.

d) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, así como las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de las mismas.

e) Obras de cualquier clase sobre edificios, construcciones o ámbitos protegidos o catalogados o en trámite de protección o catalogación.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

g) Tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable y, en todo caso, cuando dicha tala se derivase de la legislación de protección del dominio público.

h) La implantación o alteración de usos y la realización de construcciones o edificaciones en suelo no urbanizable.

i) Obras y usos provisionales que se regulan en esta ley.

j) Obras e implantación de instalaciones en el subsuelo, salvo los sometidos a declaración responsable.

k) La implantación de instalaciones de servicios de suministro de energía, de agua, de saneamiento, de telefonía u otros similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones, excepto las infraestructuras relativas a las redes públicas de comunicaciones electrónicas que, de acuerdo con la legislación sobre telecomunicaciones, estén sujetos al régimen de declaración responsable.

l) La construcción de infraestructuras que se realicen al margen de proyectos de urbanización aprobados, tales como balsas, presas, obras de defensa y siempre que no constituyan obras de interés general.

m) Aquellos otros supuestos expresamente previstos en las leyes.

2.- Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3.- En todo caso, el interesado podrá solicitar voluntariamente la obtención de licencia para cualquier actuación o uso cuando así lo estimen conveniente los solicitantes.

4.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las actividades comerciales y de servicios incluidos en al ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, se someterán al régimen dispuesto en dicha ley.

Artículo 182.- *Actos no sujetos a licencia.*

No requerirán licencia urbanística municipal:

1.- Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

2.- Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.

3.- Las parcelaciones o divisiones de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

4.- Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico.

5.- Los proyectos de obras locales ordinarias promovidas por los Municipios en su propio término municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 183.- *Competencia y procedimiento.*

1.- La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

2.- Además de lo dispuesto por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales o, en su caso, las entidades urbanísticas de colaboración reguladas en esta ley, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad vigente.

c) Cuando además de licencia urbanística, se requiera autorización ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

d) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

Artículo 184.- *Intervención de entidades urbanísticas colaboradoras en el procedimiento de otorgamiento de licencias.*

1.- Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso de los servicios de las entidades urbanísticas colaboradoras reguladas en los artículos 266 y siguientes, a los efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad vigente, en cuyo caso la solicitud de licencia se acompañará de informe de conformidad emitido por aquélla.

2.- Cuando se produzca tal colaboración, dicho informe podrá ser asumido por la Administración Pública competente, y ser incorporado expediente administrativo, siempre que no exista un informe técnico municipal contradictorio, el cual prevalecerá sobre aquel.

Artículo 185.- *Régimen jurídico.*

1.- Las licencias urbanísticas se otorgarán respetando lo dispuesto en la legalidad urbanística vigente al momento de la solicitud.

2.- Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público.

Artículo 186.- *Plazo de resolución.*

1.- Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses.

2.- El plazo fijado en el apartado anterior empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, con la documentación completa, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración Pública, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

Artículo 187.- *Resolución por silencio administrativo.*

1.- Transcurrido el plazo establecido en el artículo anterior sin que se haya notificado resolución de la licencia urbanística a los interesados, éstos pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación básica sobre procedimiento administrativo común.

2.- No obstante, la solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada cuando se trate de solicitudes que afecten al dominio público y cuando se trate de los supuestos citados en las letras a) a i) del artículo 181, y de los artículos 195 y 196, al tratarse de actos de uso del suelo, edificación o construcción donde así se prevé en la legislación estatal del suelo, y de no estar establecido por esta, por tratarse de actos que relativos al patrimonio histórico, al suelo no urbanizable, al subsuelo y otros, cuya ejecución pueden dañar el medio ambiente o el interés general.
3. En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio administrativo, las licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la legalidad urbanística.

Artículo 188.- *Contenido de la resolución.*

1.- La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada, indicando las normas que los justifiquen.

2.- El órgano competente para su otorgamiento podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Devolución de la solicitud y requerimiento de subsanación: cuando la documentación presentada resulte incompleta o, una vez analizada, se aprecie que adolece de defectos, se requerirá al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por otros cinco días más, proceda a su subsanación indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido.

b) Estimatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística, en cuyo caso el solicitante quedará legitimado para la realización de la actuación correspondiente conforme a lo establecido en la legalidad urbanística y en la propia licencia.

c) Denegatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

Artículo 189.- *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante,

fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el título habilitante para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar prestándose el servicio.

2.- Las empresas citadas en el número anterior, y las de telecomunicaciones, exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación la acreditación del título habilitante para la ocupación o inicio de actividad.

Artículo 190.- *Licencias sobrevenidamente disconformes.*

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento urbanístico, en virtud de la aprobación de uno nuevo, de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, se adoptará alguna de las siguientes resoluciones:

a) Si se hubiera producido la caducidad de la licencia, se iniciará el expediente de declaración de la caducidad, en la forma establecida en el artículo siguiente.

b) Si aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que amparaba la licencia, y no hubiera caducado, se declarará extinguida su eficacia, mediante la tramitación del procedimiento oportuno, en el que, previa audiencia del interesado, se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación aplicable.

c) Si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, declarará la revocación de la misma, en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser continuados y finalizados, fijándose la indemnización de igual forma.

Artículo 191.- *Caducidad.*

1.- Las actuaciones amparadas por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico, en las Ordenanzas municipales y en la propia licencia. En su defecto, los plazos serán de un año para el inicio, seis meses de interrupción y tres años para la finalización.

2.- Antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo, interrupción y finalización de las obras y siempre que la licencia sea conforme con la legalidad urbanística vigente en el momento de su otorgamiento, se podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado, y previa solicitud expresa formulada por el interesado.

3.- Incumplidos los plazos exigidos, se podrá iniciar expediente de caducidad de la licencia y de extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

4.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado.

5.- Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad, sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de expropiación o de venta forzosa en los términos previstos en esta ley.

Artículo 192.- *Publicidad.*

1.- Será requisito imprescindible, en todas las obras de edificación, disponer a pie de obra de copia autorizada del título habilitante, o en su caso, acreditación bastante de su obtención por silencio administrativo.

2.- Será obligación del titular del título habilitante situar, en lugar visible desde la vía pública, del anuncio que informe sobre sus características esenciales.

Artículo 193.- *Actos promovidos por otras Administraciones públicas.*

1.- Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas o de sus entidades dependientes distintas de la municipal, están igualmente sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

2.- Cuando se trate de realizar obras públicas de interés general de la Comunidad de Madrid o cuando razones de urgencia o excepcional interés público declarado por el Gobierno de la Comunidad de Madrid así lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá, tras la declaración de la urgencia o el excepcional interés público, acordar la remisión del proyecto de que se trate al Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes para que, en el plazo de un mes, notifiquen la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días naturales.

3.- La conformidad del Municipio habilita para la ejecución de las obras, y la ausencia de contestación municipal en el plazo establecido, equivale a la conformidad con el proyecto.

4.- En caso de disconformidad expresa, la Consejería competente en materia de urbanismo lo elevará al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para que éste decida si procede aprobar y ejecutar el proyecto, precisando en tal caso los términos de la ejecución y la procedencia de la incoación de procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la iniciación de las obras. El importe de los proyectos de revisión o de modificación podrá, en los términos que se establezca reglamentariamente, ser subvencionado por la Comunidad de Madrid, debiendo acomodarse esta subvención a la normativa reguladora de las subvenciones de la Comunidad de Madrid.

5.- En estos supuestos, la recepción de las obras por la Administración titular de las mismas sustituirá, a todos los efectos, a la licencia o declaración responsable que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

6.- Cuando los actos de uso del suelo se lleven a cabo por los Municipios, la aprobación de los proyectos por el órgano competente sustituirá a la licencia o declaración responsable que requiera la obra, siempre que el proyecto contenga los informes que hubiera requerido la ejecución e implantación de la obra, entre ellos uno que garantice su compatibilidad con el planeamiento urbanístico. La recepción de estas obras públicas por el Municipio surtirá los mismos efectos que los señalados en el apartado anterior.

Artículo 194.- *Régimen y limitaciones a las licencias de parcelación.*

1.- La parcelación es toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o cuotas indivisas de los mismos, que conlleven derecho de utilización exclusiva. Se denomina parcelación urbanística a las que se efectúen en suelo urbano y urbanizable. Se denomina parcelación rústica a las que se efectúen en suelo no urbanizable.

2.- Las parcelaciones rústicas se rigen en cuanto a sus dimensiones mínimas y excepciones por lo dispuesto en la legislación sectorial agraria, forestal o de similar naturaleza. Además, en los supuestos en los que dicha legislación permita divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo y con finalidad constructiva, ésta no podrá desvirtuar la naturaleza rústica de los terrenos, ni podrá dar lugar a la formación de núcleos de población, entendiendo por tal la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3.- La licencia para actos de parcelación rústica requerirá informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura y en materia medioambiental, en función de la solicitud, que será vinculante en caso de ser desfavorable.

4.- No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no esté aprobada la ordenación pormenorizada.

5.- Serán indivisibles:

a) Los terrenos de cualquier naturaleza que tengan unas dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial aplicable.

b) En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente.

c) Las parcelas o solares que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

6.- Las solicitudes de licencia de parcelación harán constar sus objetivos y acompañarán un plano de situación, a escala adecuada, con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar y de las fincas resultantes de la parcelación.

7.- Será nula toda parcelación que contraríe lo dispuesto en este capítulo. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación nula.

8.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

9.- Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 195.- *Régimen de las licencias para actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*

1.- La realización de usos, la implantación de actividades y la ejecución de construcciones en suelo no urbanizable común, de protección y en el preservado de la urbanización, enumerados en el artículo 35, requiere la previa obtención de licencia urbanística municipal que se tramitará con las particularidades previstas en este artículo.

2.- La solicitud de licencia se presentará en el Ayuntamiento y deberá acompañarse de la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso, actividad o construcción solicitado, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto que reflejen la ubicación, superficie, límites y accesos de la parcela, así como los usos, construcciones e instalaciones propuestas y, en su caso, las existentes.

b) Memoria justificativa que defina con precisión el uso o usos propuestos y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo junto con los parámetros urbanísticos requeridos para su ejecución tales como altura, retranqueos, edificabilidad, etc.

c) Justificación de su viabilidad económica y de la dotación, con cargo al promotor, de los servicios e infraestructuras que requiera el uso o la instalación sin merma de la capacidad, calidad y funcionalidad de los existentes.

d) En su caso, la documentación ambiental que sea exigible en aplicación de la normativa ambiental que le resulte de aplicación.

3.- Recibida la documentación, el órgano municipal examinará si está completa para, de no estarlo, resolver antes de un mes bien la devolución de la documentación a su promotor, bien el requerimiento de subsanación en los supuestos y con los requisitos dispuestos en el artículo 188.

4.- Una vez completa la documentación, el Municipio debe emitir informe sobre la viabilidad urbanística de la solicitud en el plazo de un mes y, de ser éste favorable, procederá a solicitar cuantos informes sectoriales sean pertinentes, incluido el trámite medioambiental, a excepción del informe preceptivo y vinculante en materia urbanística que se solicitará conforme se establece en el apartado siguiente.

5.- Una vez recibidos los informes sectoriales, el Municipio remitirá, en el plazo de diez días, el expediente completo a la Dirección General competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid para que, por ésta y en el plazo de tres meses, se emita informe preceptivo y vinculante en el que se compruebe que se han evacuado todos los informes sectoriales exigidos por la normativa; que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables; y que queda resuelta la dotación de servicios e infraestructuras que precisa el uso o construcción solicitada sin perjudicar los existentes. De no emitirse dicho informe en plazo, el órgano municipal podrá continuar con el expediente.

6.- Emitido el informe por la Dirección General competente en materia de urbanismo se devolverá el expediente al órgano municipal para su resolución definitiva que deberá ser denegatoria en el caso de que el informe de este último órgano sea desfavorable.

7.- La resolución que ponga fin al procedimiento deberá producirse y notificarse dentro del plazo de seis meses desde la recepción de la documentación, sin perjuicio de las suspensiones que pudieran proceder. La resolución deberá igualmente ser publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Trascurrido el plazo citado sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud.

8.- La licencia a que se refiere este artículo queda sujeta a los plazos de caducidad regulados en el artículo 191.

Sección 2ª.- Régimen de las actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común

Artículo 196.- *Supuestos en que procede y procedimiento.*

1.- Para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable común enumeradas en el artículo 36 será necesario tramitar conforme al procedimiento previsto en este artículo, autorización de uso especial con carácter previo al inicio del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.

2.- El procedimiento de autorización de uso especial se inicia con la presentación de un proyecto ante la Consejería competente en materia de urbanismo, a instancia de cualquier Administración Pública o entidad pública o privada, que deberá incluir al menos la documentación descrita en el apartado 2 del artículo anterior.

3.- Recibida la documentación, el órgano instructor de la Consejería competente en materia de urbanismo examinará si está completa para, de no estarlo, resolver antes de un mes la devolución de la documentación con requerimiento de subsanación al promotor, para que en un plazo de diez días, ampliable a quince días, subsane la falta o acompañe los documentos que falten. De estar completa la documentación, el órgano instructor remitirá el expediente al Consejero competente en materia de urbanismo para que por éste se resuelva sobre el interés general del proyecto, para lo cual debe estimarse justificada la localización del uso y construcciones en suelo urbanizable común y ser compatible con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.

4.- La resolución sobre interés general que corresponda deberá ser notificada al solicitante en el plazo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud completa y debe publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Si transcurre dicho plazo sin haber sido notificada resolución alguna, podrá continuar el procedimiento. Si la resolución sobre el interés general fuere expresa y desfavorable, pondrá fin al procedimiento.

5.- Emitida resolución favorable de interés general o continuado el procedimiento, el órgano instructor de la Consejería competente en materia de urbanismo abrirá un plazo de información pública de un mes, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid aplicando las reglas establecidas en el artículo 9. Simultáneamente se otorgará audiencia, por el plazo de un mes, al Municipio o municipios interesados, así como a los propietarios de terrenos afectados y de los inmediatamente colindantes con ellos, que podrán presentar cuantas alegaciones y sugerencias consideren oportunas. Igualmente se solicitarán en este mismo trámite los informes

sectoriales que procedan en función del objeto del proyecto y, en todo caso, en materia medioambiental, salvo que se haya incluido ya la declaración de impacto ambiental.

6.- A la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes sectoriales, la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid resolverá de forma motivada sobre la autorización de uso especial, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola, debiendo notificarse al interesado y publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Transcurridos tres meses desde la finalización del periodo de información pública sin que la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid haya notificado su resolución al interesado, se entenderá desestimada.

7.- La autorización de uso especial legitimará la implantación del uso o usos a que se refiera, con las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de obtención de la licencia urbanística procedente y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

8.- La autorización de uso especial caducará, cesando la legitimación del uso o usos correspondientes, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El mero transcurso de un año desde su otorgamiento sin haberse solicitado licencia urbanística, así como, en su caso, todas y cada de las autorizaciones administrativas sectoriales preceptivas.

b) El no comienzo o la no terminación de las obras que requiera la ejecución dentro, respectivamente, dentro del plazo de uno y tres años siguientes al otorgamiento de la licencia urbanística y, en su caso, la última de las restantes autorizaciones administrativas preceptivas para el comienzo y la ejecución de las obras.

c) El transcurso del plazo de vigencia que, en su caso, se hubiera señalado en la autorización de uso especial.

Sección 3ª.- Declaración responsable

Artículo 197.- *Concepto.*

La declaración responsable es el documento suscrito por el promotor de una actuación urbanística, dirigida a la entidad local competente, donde manifiesta bajo su responsabilidad y de forma expresa, clara y precisa, que dicha actuación cumple con los requisitos exigidos por la legalidad urbanística y sectorial vigente, que dispone de la documentación técnica exigible que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración Pública cuando le sea requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure la actuación a la que se refiere.

Artículo 198.- *Actos sujetos a declaración responsable.*

1.- Están sujetos a declaración responsable los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo que no estén sujetos al régimen de previa obtención de licencia por esta u otras leyes. En particular, quedan sujetos a declaración responsable:

a) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta de uso residencial y de las casas prefabricadas.

b) Demoliciones de construcciones y edificaciones salvo que se trate de edificios o construcciones protegidas.

c) Cerramientos, muros y vallados.

d) Colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

e) Cambios del uso de los edificios e instalaciones.

f) Uso o destino del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

g) Reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano y siempre que no afecten a terrenos de dominio público.

h) Trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anteriores, las actividades comerciales y de servicios incluidos en al ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, se someterán al régimen dispuesto en dicha ley.

Artículo 199.- *Contenido de la declaración responsable.*

1.- El documento de declaración responsable, deberá contener como mínimo:

a) Los datos previstos en la legislación básica de procedimiento administrativo común para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia de interesado.

b) Manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

c) Proyecto técnico cuando sea legalmente exigible y, en otro caso, memoria descriptiva de las características de la actuación.

d) Copia de las autorizaciones de otras Administraciones Públicas que, en su caso, fueran exigibles.

e) Aquellos otros documentos complementarios que en su caso prevea la normativa local.

2.- Las Ordenanzas municipales tendrán disponibles modelos normalizados de declaración responsable.

Artículo 200.- *Habilitación a las entidades urbanísticas colaboradoras.*

Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso de los servicios de las entidades urbanísticas colaboradoras reguladas en los artículos 266 y siguientes, a efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad, en cuyo caso la declaración responsable se acompañará de certificado de conformidad emitido por aquella, el cual tendrá carácter vinculante para la Administración Pública, con independencia de las facultades del Ayuntamiento para llevar a cabo actuaciones de verificación, control e inspección.

Artículo 201.- *Régimen y efectos.*

1.- La formalización ante el Ayuntamiento de la declaración responsable, cuyo contenido y objeto sea conforme a la legalidad urbanística, habilita al promotor para el ejercicio de la actuación urbanística desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección, tanto de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración y a la normativa vigente.

2.- El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

3.- En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

4.- Los actos amparados en una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, de seis meses, y de finalización, de un año, desde su presentación completa. Además, se someterán al régimen de caducidad previsto para las licencias en el artículo 191.

5.- Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

6.- Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin su presentación, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 202.- *Ejercicio de acciones frente a declaraciones responsables.*

Cualquier ciudadano que tengan sospechas fundadas de que una declaración responsable incumple la legalidad urbanística podrá, en ejercicio de la acción pública urbanística, solicitar a la Administración Pública que inicie actuaciones de comprobación e inspección. Si pasados dos meses, no recibe respuesta de la Administración Pública, confirmando la legalidad de la declaración responsable o el inicio en su caso de actuaciones de inspección, podrá interponer recurso administrativo o acudir a la vía contencioso-administrativa, según proceda.

Sección 4ª.- Comunicaciones

Artículo 203.- *Concepto.*

La comunicación urbanística es el documento por el que cualquier interesado pone en conocimiento de la Administración municipal sus datos identificativos para el inicio de las actuaciones enumeradas en el apartado a) del artículo siguiente, o deja constancia de las transmisiones citadas en el apartado b) del artículo siguiente.

Artículo 204.- *Actos sujetos a comunicación.*

Están sujetos a comunicación los siguientes actos:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica tales como obras de simple reparación de interiores, decoración, ornato o limpieza de solares.

b) Cambios de titularidad de licencias y de actividades comerciales y de servicios.

c) Otras obras o actos de naturaleza análoga.

Artículo 205.- *Documentación.*

1.- El documento de comunicación deberá contener, como mínimo:

a) Datos identificativos del interesado, de conformidad con la legislación estatal de procedimiento administrativo común.

b) Memoria descriptiva de las obras a realizar en el caso del apartado a) del artículo anterior y su presupuesto.

c) Aquellos otros documentos complementarios que, en su caso, prevea la normativa local.

2.- Las ordenanzas municipales podrán aprobar modelos normalizados de comunicación.

Artículo 206.- *Efectos.*

1.- La formalización ante el Municipio de la comunicación conforme a la legalidad urbanística habilita al promotor para el inicio de las obras, o continuación de la actividad o servicio, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección.

2.- Las actuaciones sujetas a comunicación señaladas en el apartado a) del artículo 204 que se realicen sin su presentación, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 207.- *Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración.*

Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso igualmente de los servicios de las entidades urbanísticas de colaboración reguladas en los artículos 266 y siguientes, a efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad, en cuyo caso la comunicación se acompañará de certificado de conformidad emitido por aquélla.

CAPÍTULO II
INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 208.- *Funciones de inspección.*

1.- La inspección urbanística es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, así como cualesquiera otras actividades que supongan utilización de éste, se ajustan a la legalidad vigente.

2.- Las tareas de vigilancia y comprobación preventivas, de información, asesoramiento y corrección cooperativa son, en la inspección urbanística, preferentes respecto de las referidas a la sanción de conductas.

3.- En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Las Administraciones Públicas, así como los particulares, estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

4.- Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistas de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 209.- *Servicios de inspección.*

1.- La Comunidad de Madrid y los Municipios tienen plena competencia en materia de inspección urbanística, debiendo cooperar y, en su caso, coordinarse para el desarrollo de las tareas de inspección.

2.- Los servicios de inspección urbanística de la Comunidad de Madrid están adscritos a la Consejería competente en materia de urbanismo.

3.- Todos los Municipios deberán contar con, al menos, una unidad administrativa dedicada exclusivamente al ejercicio de funciones inspectoras. Cuando no tengan capacidad para contar con una propia deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante cualquiera de las fórmulas de cooperación con la Consejería competente en materia de urbanismo, previstas en la presente Ley.

Artículo 210.-*Visitas y actas de inspección.*

1.- Concedida licencia urbanística, o presentada la declaración responsable, las obras que se realicen con ocasión de aquellas, deberán ser visitadas de oficio a efectos de su inspección, al menos, en dos ocasiones: una con motivo de su inicio o con la presentación del acta de replanteo de las obras y otra con ocasión de su terminación. Si se tratara de actividades, la inspección deberá efectuarse de oficio, como mínimo, en una ocasión dentro de los seis primeros meses posteriores a la presentación del correspondiente título habilitante.

2.- La Administración Pública deberá inspeccionar una obra o el ejercicio de una actividad siempre que medie una previa denuncia, salvo que se trate de denuncias meramente reiterativas de otras anteriores o carentes manifiestamente de fundamento.

3.- Cuando de las actuaciones de inspección se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, deberá efectuarse propuesta de adopción de cuantas medidas se consideren pertinentes y, como mínimo, la incoación del procedimiento sancionador.

4.- De cada visita de inspección se levantará acta, en la que deberá dejarse constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo.

El acta deberá ser firmada por el inspector, o los inspectores actuantes, y por la persona que esté en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de esta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de

copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción, al promotor, al constructor y al director o directores de la obra o actividad y a la entidad urbanística colaboradora o, de ser éstos desconocidos, al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

5.- El inspector actuante deberá, en su caso, advertir a las personas mencionadas en el párrafo segundo del número anterior y, en su defecto, a cualquiera otra presente que esté relacionada con la obra o actividad objeto de inspección, que el desarrollo de una u otra sin la cobertura de los pertinentes títulos habilitantes pudiera constituir una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta. Asimismo, advertirá que la obstrucción al ejercicio de la labor inspectora podrá ser constitutiva de infracción urbanística grave.

6.- Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad, que solo cede cuando en el procedimiento que se instruya como consecuencia de las mismas se pruebe su inexactitud o falta de certeza, o se aporten pruebas que la contradigan.

7.- Asimismo, la inspección urbanística llevará a cabo todas aquellas visitas que fueran precisas para velar e informar sobre la correcta aplicación de las normas y el planeamiento urbanístico.

Artículo 211.- *Intervención de entidades urbanísticas colaboradoras en el ejercicio de la actividad de inspección.*

1.- La Administración Pública con competencias en materia de inspección podrá acudir a las entidades urbanísticas colaboradoras previstas en esta ley para que coadyuven en el ejercicio de dicha competencia. En ningún caso se podrá efectuar dicha encomienda a una entidad urbanística colaboradora que hubiere suscrito informe en el procedimiento de concesión de licencia, certificado de conformidad de una declaración responsable o comunicación respecto de las obras o actividades que son objeto de inspección.

2.- Cuando se produzca tal colaboración, la actuación de las entidades urbanísticas de colaboración se limitará a la emisión de un informe sobre la actuación inspectora desempeñada, que podrá ser asumido por la Administración Pública competente y ser incorporado al expediente administrativo, salvo que exista un informe técnico municipal contradictorio, el cual prevalecerá sobre aquel.

CAPÍTULO III
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Artículo 212.- *Consecuencias legales de las actuaciones ilegales.*

1.- Las actuaciones contrarias a la legalidad urbanística darán lugar a la adopción por la autoridad administrativa de las medidas siguientes:

a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, a través de las medidas reguladas en la presente Ley.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos cuando la actuación ilegal procediera de la ilegalidad de aquellos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que, en su caso, concurra.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2.- En ningún caso podrá la Administración Pública dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la actuación ilegal.

Artículo 213.- *Infracciones constitutivas de delito o falta.*

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 214.- *Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones.*

Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que procedan por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley.

Sección 2ª.- Protección de la legalidad frente a actos en ejecución

Artículo 215.- *Suspensión cautelar frente a actos en curso de ejecución.*

1.- Cuando se esté ejecutando algún acto o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante que, en cada caso, sea exigible, o bien sin respetar las condiciones impuestas o que exigiera aquél, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de los actos o el cese del uso en curso, así como la incoación de procedimiento sancionador y de restauración de la legalidad.

2.- Las medidas señaladas en el apartado anterior se comunicarán de forma simultánea a su adopción a la Consejería competente en materia de urbanismo y al Registro de la Propiedad para su constancia en la forma que proceda. Igualmente se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes y, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, a las entidades urbanísticas de colaboración y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

3.- Cuando la Consejería competente en materia de urbanismo tenga conocimiento de la comisión de cualquiera de los hechos enumerados en el apartado primero de este artículo, y las actuaciones afectaran al ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, se dirigirá al Alcalde requiriendo la adopción de las medidas allí previstas. Si transcurridos el plazo de un mes desde la recepción de este requerimiento el Alcalde no comunicara haber adoptado la medida de suspensión o cese, ésta se acordará directamente por el Consejero competente en materia de urbanismo, siempre que su cobertura económica esté presupuestariamente garantizada, y sin perjuicio de la competencia municipal para incoar el procedimiento de restauración de la legalidad y el procedimiento sancionador conforme a las prescripciones de esta ley.

4.- El Alcalde o, en su caso, el Consejero competente en materia de urbanismo, podrá adoptar las medidas cautelares que en cada supuesto se consideren más eficaces para lograr la efectividad de la suspensión o del cese y, singularmente, las siguientes:

a) La retirada por el promotor de los actos de los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados. Si dicha retirada no se efectuara en el plazo de los cinco días posteriores a su notificación, el Ayuntamiento los retirará a costa del obligado.

b) El precintado de las obras o instalaciones.

c) El cierre o clausura de los locales.

d) Comunicar a las empresas suministradoras de servicios de agua, energía, gas y telefonía que suspendan el suministro a los terrenos o instalaciones. Dicha suspensión deberá mantenerse hasta que se les notifique el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

e) La imposición de multas coercitivas con periodicidad de diez días y cuantía, en cada ocasión, de 500 euros o del 5 por 100 del valor de las obras si éste fuese superior, hasta conseguir el cumplimiento de la orden de suspensión, con un máximo de diez multas.

5.- Del incumplimiento de la orden de suspensión o de cese se dará cuenta en todo caso al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda.

Artículo 216.- *Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando ésta sea preceptiva.*

1.- Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica siendo ésta preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Consejería competente en materia de urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2.- Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la Consejería no podrá decretar la paralización o cese de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local y en la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

3.- Lo establecido en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial, en relación con las actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

Artículo 217.- *Restauración de la legalidad urbanística.*

1. Simultáneamente a la resolución que acuerde la orden de suspensión o de cese, el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de quince días, resolverá:

a) Si las obras no fueran legalizables por ser incompatibles con la legalidad urbanística vigente, su demolición o, en su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa de los responsables. Si los usos no fueran legalizables por idéntica razón, se acordará la cesación de los mismos y la clausura, en su caso, de los locales donde se ejerciesen.

b) Si las obras o los usos pudieran ser legalizables por ser compatibles con la legalidad urbanística vigente, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud del oportuno título habilitante, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto aquél no sea otorgado o presentado. En caso de que se deniegue la licencia o no se

cumplan los requisitos legales para poder presentar declaración responsable o comunicación, se procederá conforme a lo dispuesto en el apartado anterior. También se procederá así cuando no se presente en plazo solicitud alguna por el interesado.

c) Si las obras o los usos no se ajustasen a las condiciones señaladas en el título habilitante, se ordenará a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de la misma, siempre que la complejidad técnica o envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique. Si, transcurrido el plazo señalado, el obligado no hubiera ajustado las obras o los usos a las condiciones del título habilitante, se procederá conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

2.- El acuerdo municipal de incoación de este expediente deberá ser comunicado de forma simultánea a su adopción a la Consejería competente en materia de urbanismo, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en la forma que proceda.

3.- De no incoarse expediente de restitución de la legalidad urbanística por el Ayuntamiento, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al Ayuntamiento para que proceda a su adopción en plazo determinado, que no podrá ser inferior a un mes, podrá iniciarlo y acordar lo previsto en apartado primero de este artículo según el supuesto de hecho en cada caso existente, siempre que las actuaciones afecten al ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid y su cobertura económica esté presupuestariamente garantizada.

4.- Con el acuerdo que ponga fin al expediente de restauración de la legalidad urbanística podrán adoptarse las medidas que se estimen precisas para garantizar la ejecutividad de la resolución, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.

5.- El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de diez meses a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

6.- En caso de incumplimiento por el responsable de las resoluciones citadas en el apartado primero de este artículo en el plazo que en cada caso se les hubiera otorgado, el Ayuntamiento, o en su caso la Consejería competente en materia de urbanismo, procederá a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o a imponer, sin perjuicio de las sanciones que procedan, multas coercitivas hasta lograr la ejecución definitiva y con un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, de 1.000 a 10.000 euros.

Sección 3ª.- Protección de la legalidad frente a actos concluidos

Artículo 218.- *Medidas frente a actos concluidos.*

1.- Siempre que no hubieren transcurrido más de ocho años desde la total terminación de las obras sin título habilitante, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en aquel, el Ayuntamiento incoará procedimiento de restauración de la legalidad urbanística con adopción de cualquiera de las medidas señaladas dispuesto en el artículo anterior.

2.- Cuando la Consejería competente en materia de urbanismo tenga conocimiento de la existencia de cualquiera de las circunstancias previstas en al apartado anterior, requerirá al Ayuntamiento correspondiente a los efectos de la adopción por aquel de las medidas allí previstas. Si transcurrido un mes desde la recepción de este requerimiento el Ayuntamiento no comunicara haber adoptado las medidas pertinentes, estas se acordarán directamente por el titular de la Consejería, siempre que las actuaciones afectaran al ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, y su cobertura económica esté presupuestariamente garantizada.

3.- El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento, regulado en este artículo, será de diez meses a contar:

a) Si no se solicita título habilitante, desde el día en que se dictó el acto administrativo resolviendo el requerimiento de solicitud.

b) Si se solicita título habilitante, desde el día en que se presente aquél con su documentación completa.

c) En cualquier otro supuesto, desde la fecha en que se dicte el acuerdo de inicio.

4.- El plazo de ocho años, establecido en el apartado primero de este artículo, no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Catálogo de Protección, o sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, respecto a los cuales no existirá plazo de prescripción de la acción de restauración de la legalidad.

5.- Cuando hayan transcurrido más de ocho años, las obras y construcciones, los usos del suelo o del subsuelo, efectuados sin cumplir con la legalidad urbanística, quedarán sujetos al régimen establecido para los usos declarados fuera de ordenación.

6.- A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se presume que unas obras realizadas sin título habilitante están totalmente terminadas a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o al uso previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, o la que resulte de la comprobación realizada por la Administración Pública actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en Derecho.

Sección 4ª.- Suspensión y revisión de licencias

Artículo 219.- *Suspensión y revisión de licencias.*

1.- Las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico habrán de ser revisadas a través de alguno de los procedimientos previstos en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

2.- El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras o actividades iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, debiendo, en el plazo de diez días, darse

traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 220.- *Impugnación autonómica de licencias municipales.*

La Consejería competente en materia de urbanismo, desde que tenga conocimiento del supuesto previsto en el artículo anterior, podrá formular requerimiento de anulación al Ayuntamiento o interponer recurso contencioso-administrativo en los términos y supuestos previstos en la legislación de régimen local y en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

CAPÍTULO IV
INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN

Sección 1ª.- Régimen común

Artículo 221.- *Infracciones urbanísticas.*

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación vigente aplicable, en el planeamiento o en las ordenanzas urbanísticas y estén tipificadas y sancionadas en la presente Ley.

Artículo 222.- *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2.- Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) La tipificadas como graves cuando se realicen sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección, o destinados a sistemas generales o locales, o sobre bienes de dominio público.

b) La demolición o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística o declarados de interés cultural, conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

3.- Son infracciones graves:

a) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) La realización de actos de transformación del suelo o del subsuelo tales como obras, construcciones o edificaciones de nueva planta, sin la cobertura formal de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas o de las declaraciones presentadas, y siempre que sean incompatibles con la Ley o con la ordenación urbanística aplicable.

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren gravemente las previsiones de esta Ley o del planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo, aprovechamiento, edificabilidad, altura o volumen máximo edificable.

d) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

e) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigidos.

f) La inexactitud, falsedad y omisión de cualquier dato o documento que debe acompañar a la declaración responsable, siempre que tengan carácter esencial.

g) El incumplimiento del régimen establecido en esta ley para los usos y edificaciones declarados fuera de ordenación o que sean disconformes con el planeamiento y para las edificaciones y usos a que hace referencia al artículo 218 en su apartado 5.

h) La negativa u obstrucción al ejercicio de la labor inspectora.

4.- Son infracciones leves:

a) La implantación de instalaciones o la realización de actividades sin la cobertura formal de licencia o declaración responsable.

b) El incumplimiento del deber de obtener el informe de evaluación de los edificios en los supuestos en que sea exigible conforme a lo dispuesto en esta ley.

c) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta ley o en el planeamiento urbanístico y que no estén tipificadas como graves o muy graves.

Artículo 223.- *Personas responsables.*

1.- Serán responsables de las infracciones, quienes realicen las acciones u omisiones descritas como tales en esta ley, así como a los grupos de afectados, las personas jurídicas, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los hechos constitutivos de la infracción a título de dolo o culpa.

2.- En particular, se considerará responsable de las infracciones:

a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo o subsuelo ejecutados o desarrollados sin título habilitante o contraviniendo sus condiciones, el propietario de los terrenos o el sujeto que ejerza la actividad, el promotor y el constructor de las obras, y los técnicos que dirijan las obras.

b) Los técnicos facultativos autores de los proyectos o documentos técnicos, si las obras proyectadas fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico, y tuvieran conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

c) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo o subsuelo ejecutados o desarrollados al amparo de títulos habilitantes declarados ilegales:

1º. El titular del órgano administrativo que haya otorgado el título habitante sin los preceptivos informes, o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la ilegalidad, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de su otorgamiento en idénticas condiciones; o bien, si los informes fueron favorables, los técnicos que los suscribieron.

2º. Las personas enumeradas en las letras a) y b), cuando se demuestre que la causa de la ilegalidad sea consecuencia de su actuación.

Artículo 224.- *Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía.*

1.- Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las infracciones leves con multa de 600 a 10.000 euros.

b) Infracciones graves con multa de 10.001 a 600.000 euros.

c) Infracciones muy graves, con multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

2.- La cuantía de las sanciones se graduará atendiendo a la concurrencia de las circunstancias agravantes y atenuantes que se fijen reglamentariamente.

3.- En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración Pública, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción urbanística o, de no ser posible, exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4.- Se podrá aplicar una reducción del 60 por ciento en la cuantía de la sanción cuando el responsable inicie, dentro de los diez días siguientes a la notificación de la propuesta de resolución de la sanción, los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados si estos son compatibles con el planeamiento, o para restaurar la legalidad en caso contrario. En ambos supuestos, será necesario, además, que el responsable presente en el mismo plazo, garantía por cualquier medio admitido en derecho, por importe equivalente al 50 por ciento del coste de las obras o actuaciones necesarias.

5.- Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, en el caso de que se ingrese dentro del plazo de alegaciones a la propuesta de resolución y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción. Asimismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

6.- Las reducciones contempladas en los apartados anteriores, no tendrán carácter acumulativo y, en ningún caso podrá suponer un beneficio económico para el infractor.

7.- Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 225.- *Costes por ejercicio del procedimiento sancionador.*

Todas las Administraciones Públicas a las que sea de aplicación esta ley, exigirán a los infractores el importe de los gastos que se hayan ocasionado con ocasión del procedimiento seguido

por las infracciones cometidas, incluida la totalidad de los costes administrativos, calculados proporcionalmente a la entidad de la infracción cometida. Dichos costes se incluirán como una partida autónoma a la sanción, dentro del procedimiento sancionador o en un procedimiento distinto. A tal efecto se desarrollarán reglamentariamente los criterios para su cálculo.

Artículo 226.- *Prescripción de infracciones y sanciones.*

El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas será de ocho años para las muy graves, seis años para las graves y cuatro años para las leves. A idéntico plazo de prescripción se sujetan las sanciones. Queda a salvo de esta prescripción lo dispuesto en al artículo 218.4.

Artículo 227.- *Cómputo del plazo de prescripción de infracciones y sanciones.*

1.- El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido.

2.- En el caso de infracciones permanentes o continuadas, la fecha inicial de cómputo será la de la finalización o cese de la actividad.

3.- El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

4.- Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de procedimiento sancionador o de restauración de la legalidad, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes y el de restauración de la legalidad por más de tres meses, por causa no imputable al interesado.

Sección 2ª.- Régimen específico aplicable a las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 228.- *Infracciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Las entidades urbanísticas de colaboración, reguladas en los artículos 266 y siguientes, quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.

2.- Son infracciones muy graves de las entidades urbanísticas de colaboración:

a) La realización de actividades y funciones para las que carecen de autorización.

b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.

c) Realizar las actuaciones para las que están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado.

d) Haber cometido más de una infracción grave en un mismo año.

3.- Son infracciones graves de las entidades urbanísticas de colaboración:

a) La expedición de certificados de conformidad, actas e informes que contengan datos falsos o inexactos, siempre que tengan carácter esencial o provoquen la ejecución de obras o implantación de actividades en contra del planeamiento.

b) La falta de actualización del importe de la póliza de seguros.

c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulta aplicable.

d) Haber cometido más de una infracción leve en un mismo año.

4.- Son infracciones leves de las entidades urbanísticas de colaboración, las acciones u omisiones que contraríen lo establecido en esta ley, o en cualquier otra que les sea aplicable, y que no pueda calificarse como grave o muy grave.

Artículo 229.- *Sanciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 10.000 euros hasta 30.000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 100.000 euros y podrán conllevar la suspensión de la autorización de la entidad colaboradora o de su personal técnico infractor por periodo no inferior a seis meses.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100.001 euros hasta 1.000.000 de euros y pueden conllevar la revocación de la autorización de la entidad colaboradora con la imposibilidad de volver a solicitarla en un período de dos años.

2.- La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El riesgo o daño ocasionado.

b) Su repercusión y trascendencia social.

c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.

d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

3.- En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración Pública, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4.- Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, en el caso de que ésta se ingrese dentro del plazo de alegaciones a la propuesta de resolución y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación

implicará la pérdida de la referida reducción. Así mismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

Artículo 230.- *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

1.- El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en los artículos 228 y 229, será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y un año para las leves. No obstante, para la infracción regulada en el artículo 228.3 a) el plazo de prescripción será de seis años.

2.- El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que aquella se hubiese cometido. En el caso de infracciones permanentes, la fecha inicial de cómputo será la de la finalización o cese de la actividad. En el caso de infracciones continuadas, la fecha inicial será la de la última infracción cometida.

3.- La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4.- El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO V
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 231.- *Competencia y procedimiento.*

La potestad sancionadora se ejercerá observando la competencia y el procedimiento establecido al efecto por esta Ley en cuanto a las competencias de la Comunidad de Madrid, la legislación de régimen local en cuanto a las municipales, y la legislación general estatal aplicable y la de la Comunidad de Madrid en cuanto al procedimiento.

Artículo 232.- *Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores.*

1.- Los municipios y la Comunidad de Madrid son competentes, para incoar e instruir los procedimientos para la sanción de infracciones urbanísticas.

2.- La incoación acordada por una de las dos Administraciones a que se refiere el número anterior deberá ser notificada a la otra. Si resultare que ambas han incoado procedimiento, la Comunidad de Madrid se abstendrá de continuar, archivando las actuaciones.

Artículo 233.- *Competencias para resolver procedimientos sancionadores.*

1. En al ámbito municipal, serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores:

a) Los Municipios con población de derecho igual o inferior a 5.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 150.000 euros de cuantía.

b) Los Municipios con población de derecho comprendida entre 5.001 y 50.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 600.000 euros.

c) En los Municipios con población de derecho comprendida entre 50.001 y 500.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 1.200.000 de euros.

d) En los Municipios con población de derecho superior a 500.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 3.000.000 de euros.

e) La resolución de estos procedimientos corresponderá a los órganos establecidos en el artículo 255.

2.- En el ámbito de la Comunidad de Madrid, serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores instruidos por la misma, así como los tramitados por los Ayuntamientos cuando superen los importes señalados en el apartado anterior, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y el Consejero competente en materia de urbanismo, en los términos previstos en los artículos 251 y 252.

Artículo 234.- *Competencia para incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores a entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Los Municipios y la Comunidad de Madrid son competentes para incoar, instruir y resolver los procedimientos para la sanción de las infracciones cometidas por entidades urbanísticas de colaboración reguladas en esta ley.

2.- La incoación acordada por una de las dos Administraciones a que se refiere el número anterior deberá ser notificada a la otra. Si resultare que ambas han incoado procedimiento, la Comunidad de Madrid se abstendrá de continuar, archivando las actuaciones.

3.- En al ámbito municipal, serán competentes para incoar e instruir estos procedimientos sancionadores todos los Municipios, y para resolver los siguientes:

a) Los Municipios de hasta 5.000 habitantes de derecho para imponer sanciones de hasta 150.000 euros.

b) Los Municipios con población comprendida entre 5.001 y 50.000 habitantes de derecho, para imponer sanciones de hasta 600.000 euros.

c) Los Municipios con población superior a 50.000 habitantes de derecho, para imponer sanciones de hasta 1.000.000 de euros.

La resolución de estos procedimientos corresponderá a los órganos establecidos en el artículo 255.

4.- En el ámbito de la Comunidad de Madrid, serán competentes:

a) La Consejería con atribuciones en materia de urbanismo para incoar, instruir y resolver los procedimientos de suspensión y revocación de la autorización otorgada a las entidades urbanísticas de colaboración.

b) El Consejo de Gobierno y el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 251 y 252, respectivamente, para resolver los procedimientos iniciados e instruidos por la Comunidad de Madrid, así como los iniciados e instruidos por los Municipios, cuando la sanción a imponer supere la cuantía descrita en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 235.- *Destino de las multas.*

1.- El importe de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones se recaudará en la forma legalmente prevista por la Administración Pública que hubiera instruido el procedimiento.

2.- El importe de las multas impuestas por procedimientos incoados por la Administración municipal, corresponderá a los Ayuntamientos aunque la sanción se imponga por razón de la cuantía por la Administración de la Comunidad de Madrid.

Artículo 236.- *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes.*

1.- Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción, según esta ley, se realizaran al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.

2.- Si la anulación de la licencia fuese consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento urbanístico del que trae causa, no habrá lugar a imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias, a menos que fuesen los promotores del instrumento de planeamiento declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

TÍTULO VIII
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I
PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 237.- *Constitución y naturaleza.*

1.- La Comunidad de Madrid y los Municipios deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2.- El patrimonio público de suelo constituye un patrimonio separado del restante patrimonio de su Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales sujetos a las reglas previstas en esta ley.

Artículo 238.- *Bienes y fondos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- Integran el patrimonio público de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración Pública correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico les asigne tal destino o la Administración Pública titular del bien que acuerde, de forma expresa, su inclusión en este patrimonio.

b) Los bienes adquiridos por la Administración Pública a través de las reservas de suelo que se hayan previsto en el planeamiento para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Los terrenos adquiridos en virtud de las cesiones obligatorias por la participación de los Municipios en el aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución.

d) Los aprovechamientos derivados de excedentes procedentes de operaciones de equidistribución.

e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración Pública en virtud de cualquier título y en especial mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.

f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los Municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para el cumplimiento de una finalidad propia del patrimonio público del suelo.

g) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2.- Son ingresos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos mediante la sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública en virtud de las cesiones obligatorias en los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución por su equivalente en metálico.

b) Los ingresos obtenidos por la conversión de cesiones de suelo destinados a sistemas locales en actuaciones de dotación por su equivalente económico.

c) Los ingresos derivados de la gestión y disposición de los bienes que integran el patrimonio público de suelo.

d) Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporte como capital público bienes del patrimonio público de suelo.

e) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

f) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

g) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

Artículo 239.- *Reserva de terrenos.*

1.- Cuando los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico establezcan reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, la delimitación de la reserva surtirá los siguientes efectos:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa que la justifique.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

2.- Las reservas de terrenos que se lleven a cabo podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los Municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquélla y éstos sobre la gestión de los respectivos suelos y los programas o las actuaciones conjuntas que se van a llevar a cabo sobre los mismos.

Artículo 240.- *Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- Los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.

b) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o urbanística a la conservación o mejora de espacios naturales, o la protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

c) Cuando así lo prevén los instrumentos de ordenación territorial, urbanísticos o los programas públicos a atender necesidades socio-económicas en las operaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana. Los ingresos derivados de la participación del Municipio en el aprovechamiento urbanístico en ámbitos delimitados para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tendrán este destino de forma preferente.

d) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística a la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de sistemas generales y locales. Los ingresos derivados de la sustitución por su equivalente en metálico de las cesiones obligatorias para sistemas locales en actuaciones de dotación, solo podrán tener este destino.

e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística a la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

1º. Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

2º. Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a sistemas generales y locales.

3º. Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

2.- Para la gestión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se podrán suscribir todos los negocios jurídicos y ejercer cuantas facultades sean precisas, incluyendo el crédito con garantía hipotecaria. Dicha gestión se regirá, en todo lo no previsto en esta Ley, por la normativa aplicable a los bienes patrimoniales de la Administración titular del patrimonio.

3.- Excepcionalmente, los Municipios podrán destinarlo a reducir su deuda comercial y financiera, cumpliendo los requisitos, plazos y formas de reposición al patrimonio público de suelo establecidos en la legislación estatal.

Artículo 241.- *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- La gestión del patrimonio público de suelo se llevará a cabo por la Administración Pública titular, bien de manera directa o mediante su encomienda a organismos, entidades o empresas de capital público o mixto, gerencias, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo, se podrán constituir sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la gestión de estos patrimonios.

2.- Las Administraciones Públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un inventario donde conste, como mínimo:

a) Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.

b) Los depósitos e ingresos en metálico.

c) Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.

d) El destino final de los bienes e ingresos.

3.- En la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales debe constar un informe relativo a la gestión y explotación del patrimonio público de suelo, el cual será objeto de los mismos controles que la liquidación.

Artículo 242.- *Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser:

a) Enajenados mediante licitación por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los patrimonios de la Administración Pública titular de los mismos, por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento. Si la licitación quedara desierta, los terrenos podrán enajenarse de forma directa, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos que rigieron aquella.

b) Enajenados por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, cuando se trata de Administraciones Públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se vayan a destinar a alguno de los fines del patrimonio público de suelo. En estos supuestos, la adjudicación se puede llevar a cabo de forma directa y su formalización se hará mediante convenio.

c) Enajenados por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, a favor de entidades privadas, sin ánimo de lucro, siempre que su destino sea la construcción de viviendas con algún régimen de protección, la ejecución de equipamientos u otros fines de interés social.

d) Permutados por terrenos destinados a sistemas generales y locales.

2.- Asimismo, los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, de forma directa en los siguientes supuestos:

a) Cuando se enajene o permute a propietarios que tengan exceso de aprovechamientos respecto del que les corresponda por el planeamiento, en el sector o unidad de ejecución en la que estén incluidos los terrenos.

b) Cuando se enajene o permute a propietarios con defectos de aprovechamiento, respecto al que le corresponda conforme al planeamiento, en el sector o unidad de ejecución en la que estén incluidos los terrenos.

c) A favor de titulares de derechos de superficie, cuando se trate de transmitirle los bienes sobre los que está constituido el derecho de superficie.

d) Cuando se trata de procedimientos de enajenación o resolución de propiedades en proindiviso, los cuales se regirán por las normas del derecho civil.

3.- Los ingresos del patrimonio público de suelo que vayan a ser destinados a cubrir fines de carácter socio-económico en actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana y que cuenten con Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, se aportarán de manera directa a aquella actuación donde esté prevista esta aportación y en la cuantía que esté prevista, conforme a lo señalado en el programa público.

4.- De no existir Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, la aportación de ingresos del patrimonio público de suelo a este tipo de actuaciones para cubrir fines socio-económicos, se deberá llevar a cabo previa licitación convocado al efecto.

CAPÍTULO II
DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 243.- *Constitución del derecho de superficie.*

1.- Las Administraciones Públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a

equipamientos o a otros usos de interés social previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

Cuando los terrenos formen parte de los patrimonios públicos de suelo, el derecho de superficie solo podrá ser constituido por la Administración titular del patrimonio, como propietaria de los terrenos.

2.- Al régimen del derecho de superficie, establecido en la legislación estatal, se le aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y su carácter oneroso o gratuito, se rige por lo dispuesto en la legislación estatal del suelo relativo a la disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

c) El derecho de superficie no podrá ser concedido por las Administraciones Públicas por un plazo superior a setenta y cinco años.

CAPÍTULO III
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 244.- *Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.*

1.- Los Municipios con población de derecho igual o superior a 20.000 habitantes y la Administración de la Comunidad de Madrid, podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a fin de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, ampliar los patrimonios públicos de suelo, garantizar el régimen de las viviendas acogidas a protección pública, y en general contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

2.- La transmisión onerosa de más del 50 por 100 de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 60 por 100 por terrenos, construcciones o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tiene la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

3.- La delimitación de las áreas de tanteo y retracto se llevará a cabo por el planeamiento territorial y por el planeamiento urbanístico, debiendo incluirse en la memoria de estos instrumentos la justificación de las causas que motivan la necesidad de la delimitación y el ámbito concreto delimitado con relación de bienes y propietarios afectados.

4.- Además, deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Durante el trámite de información pública del instrumento de planeamiento deberá notificarse de forma individualizada a todos los propietarios.

b) Aprobado el instrumento de planeamiento, se remitirá al Registro de la Propiedad copia certificada del acuerdo de aprobación del plan, el área delimitada, planos que lo describan, así como relación de bienes y propietarios afectados.

5.- Dentro de las áreas de tanteo y retracto delimitadas, las transmisiones de bienes inmuebles sujetas al ejercicio de estos derechos se limitan tan solo a los siguientes supuestos:

a) Transmisiones de terrenos, construcciones o edificaciones que estén incluidas en ámbitos de actuación sobre el medio urbano. En tales supuestos la delimitación de áreas se podrá llevar a cabo por los programas municipales de actuación sobre el medio urbano o por los planes especiales que se aprueben para estos ámbitos.

b) Transmisiones de terrenos con edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación.

c) Transmisiones que se realicen sobre Espacios Naturales Protegidos.

d) Transmisiones de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) Transmisiones de viviendas de protección pública.

6.- El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, a contar desde la aprobación de la correspondiente delimitación y salvo que en la delimitación se prevea otro menor. En los espacios naturales protegidos tendrán, no obstante, vigencia indefinida, en tanto subsista la declaración de aquéllos.

Artículo 245.- *Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1.- En la Consejería competente para gestionar el patrimonio público de suelo y en los Municipios de más de 20.000 habitantes, funcionará un registro, organizado por reservas o zonas, de los actos jurídicos de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

2.- El registro que se cree en la Consejería competente para la gestión del patrimonio público de suelo actuará como registro municipal respecto de aquellos municipios que no tengan constituido registro propio.

3.- Reglamentariamente se establecerá las reglas para la formalización y contenido de este registro.

Artículo 246.- *Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración Pública titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.

La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.

2.- Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el apartado primero de este artículo. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.

Artículo 247.- *Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1.- Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2.- Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3.- El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el apartado primero de este artículo, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 248.- *Destino de los bienes adquiridos.*

1.- La Administración Pública que haya adquirido, como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto, estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa que motivó la sujeción a dichos derechos.

2.- El cumplimiento de la obligación durante, al menos, los ocho años siguientes al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, impedirá al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

TÍTULO IX
ORGANIZACIÓN, COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I
COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES URBANÍSTICAS

Sección 1ª.- Competencias y organización de la comunidad de Madrid

Artículo 249.- *Competencias de la Comunidad de Madrid.*

Serán competencias de la Comunidad de Madrid en materia urbanística, las atribuidas por el Estatuto de Autonomía y por la legislación relativa a la ordenación del territorio, y en particular:

a) La dirección e impulso de la actividad urbanística, en especial la coordinación de las Administraciones públicas entre sí y con la iniciativa privada.

b) La localización de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, de todo tipo, cuya planificación, aprobación y ejecución pertenezca al ámbito competencial de la Comunidad de Madrid.

c) La supervisión del planeamiento municipal, velando por que se cumpla la legalidad, las indicaciones de los informes que sean vinculantes, la calidad, la coherencia y la actualización de los mismos, así como su coherencia con la ordenación territorial .

d) La elaboración, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística cuando el ámbito territorial afecte a más de un término municipal, cuando se trate de planeamientos que ordenen sistemas generales competencia de la Comunidad de Madrid o afecten a sus políticas públicas, así como en aquellos supuestos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

e) La elaboración, aprobación y ejecución de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano.

f) La asistencia y cooperación técnica, jurídica y económica a los Municipios, al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias.

g) Velar porque las actuaciones urbanísticas de los Municipios se lleven a cabo conforme al interés regional de la Comunidad de Madrid y general municipal, pudiendo subrogarse en las competencias de planeamiento municipales cuando esto no se cumpla.

Artículo 250.- *Órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid.*

1.- Son órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid:

a) El Consejo de Gobierno.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo.

c) La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

d) La Dirección General competente en materia de urbanismo.

2.- Los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid podrán delegar el ejercicio de sus competencias en alguno de los órganos inferiores, conforme a lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común y en la reguladora del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Artículo 251.- *Atribuciones del Consejo de Gobierno en materia de urbanismo.*

1.- Serán competencias del Consejo de Gobierno:

a) La emisión de los Informes de Impacto Territorial de los Avances de los instrumentos de planeamiento general.

b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general ordinarios, sus revisiones y modificaciones de Municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

c) La aprobación definitiva de los Programas Públicos de actuación sobre el medio urbano, tanto regionales como municipales.

d) La suspensión de los instrumentos de planeamiento general, en los supuestos previstos en el artículo 84.

e) La declaración de interés general o la urgencia y excepcional interés público de obras públicas de la Comunidad de Madrid, así como la aprobación del correspondiente proyecto.

f) La aprobación o ratificación de los convenios urbanísticos, cuando hayan sido suscritos por la Comunidad de Madrid y de su ejecución se derive la asunción de costes por parte de la Administración de la Comunidad de Madrid.

g) La actualización de la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil exigible a las entidades urbanísticas de colaboración.

h) La resolución de los procedimientos sancionadores de iniciativa de la Comunidad de Madrid o iniciados por los Municipios cuando, en ambos casos, la sanción a imponer sea superior a 2.000.000 de euros.

i) El acuerdo de subrogación de competencias municipales en materia de planeamiento, su atribución al Consejero competente en materia de urbanismos y las condiciones para su ejercicio.

2.- El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a iniciativa y propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá aprobar, mediante decreto, Normas reguladoras de aplicación sobre la totalidad de la Región o sobre espacios territoriales inferiores a la misma, sobre las siguientes materias:

a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.

c) Normalización de la información urbanística y de la cartografía.

Artículo 252.- *Atribuciones del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.*

1.- Serán competencias del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo:

a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general ordinarios, sus revisiones y modificaciones que correspondan a Municipios con población de derecho igual o inferior a 15.000 habitantes.

b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general simplificado, sus revisiones y modificaciones.

c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa de la Comunidad de Madrid.

d) La aprobación y ratificación de convenios urbanísticos cuando hayan sido suscritos por la Comunidad de Madrid, y no sean competencia del Consejo de Gobierno.

e) La declaración de interés general de las actividades que pretendan implantarse a través de autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.

f) La adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística previstas en esta ley.

g) La resolución de los procedimientos sancionadores de iniciativa de la Comunidad de Madrid, o los iniciados por los Municipios, cuando, en ambos casos, la cuantía de la sanción a imponer sea igual o inferior a 2.000.000 de euros. En el caso de procedimientos sancionadores incoados a entidades urbanísticas colaboradoras, cuando la sanción a imponer supere los 100.000 euros.

h) La autorización a entidades urbanísticas de colaboración y la resolución de los procedimientos de suspensión y revocación de las autorizaciones.

i) Cualquier competencia en materia urbanística que no haya sido expresamente atribuida a otro órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid, y sea de competencia de esta Administración Pública.

2.- El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, podrá aprobar, mediante orden, instrucciones técnicas sobre las siguientes materias:

a) Objetivos y prioridades de los instrumentos de planeamiento urbanístico y cuestiones y problemas más comunes o recurrentes que en ellos deban abordarse y resolverse.

b) Criterios para homogeneizar las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, y en especial los conceptos de empleo más usual en el planeamiento urbanístico.

c) Criterios de medición y cálculo de los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico, en especial los relativos a edificabilidades y aprovechamientos.

d) Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento y gestión urbanística.

3.- Las Instrucciones técnicas a que se refiere el número anterior:

a) Podrán integrar las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando éstos facultativamente remitan, total o parcialmente, a la normativa modelo establecida por ellas.

b) Tendrán carácter vinculante para la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios existentes en la misma.

c) En ningún caso, podrán condicionar el ejercicio de la potestad de planeamiento de los municipios ni el modelo urbanístico a adoptar por los mismos.

Artículo 253.- *Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*

1.- La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid es un órgano colegiado, de carácter técnico, de deliberación, consulta y decisión en las materias objeto de esta ley, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo. Sus actos no ponen fin a la vía administrativa y serán recurribles en alzada ante el titular de dicha Consejería.

2.- La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid estará formada por representantes de la Administración de la Comunidad de Madrid y de los municipios de la Comunidad de Madrid. También podrán formar parte de la misma, representantes de la Administración General del Estado, nombrado por esa Administración Pública. Su composición, organización y funcionamiento se determinará reglamentariamente.

3.- Son funciones propias de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid:

a) El ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico cuando la iniciativa para su elaboración y aprobación corresponda a la Comunidad de Madrid.

b) Emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento general que deban ser aprobados por el Consejo de Gobierno o por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo. Los informes de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid se llevarán a cabo sobre la base de los emitidos por la Dirección General competente en materia de urbanismo.

c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa Municipal en los supuestos en los que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comunidad de Madrid, conforme se establece en el artículo 78.

d) Emitir informe sobre las propuestas de resolución de los Programas Municipales de actuación sobre el medio urbano.

e) La aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución urbanística en los supuestos en que la competencia para la tramitación de estos instrumentos corresponda a la Comunidad de Madrid.

f) La aprobación de autorizaciones de uso especial en suelo no urbanizable común.

g) Informar los convenios urbanísticos cuando su aprobación o ratificación corresponda a la Comunidad de Madrid.

h) La aprobación de los Proyectos de expropiación tramitados por la Consejería competente en materia de urbanismo y por los Municipios, por el procedimiento de tasación conjunta.

i) La declaración de urgencia de las expropiaciones urbanísticas tramitadas por la Comunidad de Madrid, como por los Ayuntamientos, por el procedimiento de tasación individualizada.

j) La emisión de informes urbanísticos cuando estos le sean solicitados por el Consejero competente en materia de urbanismo.

k) Conocer y evaluar el informe de seguimiento de la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid prevista en el artículo 83.

l) Cuantas otras le sean atribuidas por la legislación de urbanística, así como las que le sean encomendadas por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Artículo 254.- *Dirección General competente en materia de urbanismo.*

1.- La Dirección General competente en materia de urbanismo es el órgano unipersonal, dependiente de la Consejería competente en materia urbanística, que actuará como instructor de los procedimientos urbanísticos que en materia de planeamiento, gestión, ejecución, restablecimiento de la legalidad y procedimientos sancionadores deban llevarse a cabo en la Comunidad de Madrid, así como de cualquier otro expediente que sea de su competencia conforme a las reglas de organización propias de la Administración de la Comunidad de Madrid.

2.- Como órgano instructor tendrá las siguientes funciones:

a) Informar técnica y jurídicamente los expedientes sobre los que tenga atribuidas competencias.

b) Informar técnica y jurídicamente los Avances de los instrumentos de planeamiento general con carácter previo a su elevación al Consejo de Gobierno.

c) Llevar a cabo los trámites de gestión de los expedientes relativos a las materias señaladas en el apartado primero de este artículo, que sean necesarios y que deban ser realizados por la Consejería competente en materia de urbanismo.

d) La preparación de los asuntos que deban ser sometidos a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, incluida la elaboración de las propuestas de los acuerdos que hayan de adoptarse.

e) Emitir el informe preceptivo que para conceder licencias en suelo no urbanizable que se prevé en el artículo 195.

f) Iniciar e instruir los expedientes sancionadores que deban ser incoados por la Comunidad de Madrid.

g) Informar y elevar al Consejero competente en materia de urbanismo, la resolución sobre las propuestas de sanción de los procedimientos sancionadores remitidos por los Ayuntamientos, cuando la cuantía propuesta exceda de la competencia municipal.

3.- A efectos de poder ejercer sus funciones instructoras, la Dirección General competente en materia de urbanismo podrá llevar a cabo cuantos actos de trámite sean necesarios para garantizar la corrección y regularidad de la documentación de los asuntos sometidos a la consideración del órgano competente para su aprobación.

La Dirección General competente en materia de urbanismo podrá formular, por razones de legalidad y por una sola vez, requerimientos de subsanación de deficiencias de orden jurídico o técnico. Podrá, asimismo, solicitar información e informes complementarios y devolver el expediente en los supuestos en que se haya presentado incompleto o con falta de algún trámite.

En el supuesto de devolución del expediente por incompleto, los plazos establecidos en esta ley para su resolución definitiva no comenzarán a computarse hasta la nueva entrada del expediente completo. En los casos en los que se lleve a cabo un requerimiento de subsanación, los plazos para la resolución definitiva quedarán suspendidos durante el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la entrada en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo de las subsanaciones solicitadas, y de no ser subsanado el expediente, hasta que transcurra el plazo establecido en el requerimiento para la subsanación.

Sección 2ª.- Competencias de los municipios

Artículo 255.- *Competencias municipales.*

1.- La actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias no estén atribuidas a la Administración de la Comunidad de Madrid.

2.- Corresponde a los distintos órganos urbanísticos de los Municipios las atribuciones que se determinan en esta ley y en la legislación de régimen local, siendo competencia del Alcalde aquellas que no estén expresamente atribuidas a otro órgano.

3.- En el marco de lo dispuesto en el artículo 233, serán competencia del Pleno del Ayuntamiento la imposición de las sanciones cuando su cuantía sea superior a 100.000 euros. En el caso de procedimientos sancionadores incoados a entidades urbanísticas colaboradoras, cuando la sanción a imponer supere los 50.000 euros.

4.- En el Ayuntamiento de Madrid, los órganos competentes para resolver los procedimientos sancionadores regulados en esta ley, serán los establecidos en la ley reguladora de la capitalidad y régimen especial de Madrid.

CAPÍTULO II
COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 256.- *Principios y deberes que comporta el ejercicio de las competencias urbanísticas.*

1.- En el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad de Madrid, y la de los Municipios, observarán en sus relaciones el principio de lealtad institucional, que implicará:

a) El respeto al ejercicio legítimo por las otras Administraciones Públicas de sus respectivas competencias.

b) En el ejercicio de las competencias propias, la ponderación, de la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a otra Administración.

2.- Las Administraciones Públicas con competencias en materia de urbanismo tienen el deber de colaborar con otras Administraciones, sin que se puedan negar la asistencia y colaboración requerida, salvo que no se disponga de medios suficientes para ello o dicha colaboración ocasione un grave perjuicio a los intereses cuya tutela tenga encomendada la entidad requerida, lo que se comunicará motivadamente a la Administración Pública solicitante. Este deber comporta:

a) Administrar la información, datos y documentos que se hallen en poder del organismo público o entidad al que se dirige la solicitud, y que la Administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias.

b) La creación y mantenimiento de sistemas integrados de información geográfica y administrativa, disponiendo de datos actualizados, completos y permanentes, relativos a todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

3.- Las relaciones entre las Administraciones públicas con competencias en materia de urbanismo se rigen por los principios de colaboración y asistencia mutua. Este deber comporta:

a) La participación de todas ellas en la elaboración de los instrumentos de planeamiento mediante los mecanismos previstos en esta Ley.

b) La colaboración en el diseño y ejecución de planes y proyectos elaborados por las distintas Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias respectivas.

c) El auxilio para el ejercicio de la potestad sancionadora y para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

d) La evacuación de consultas entre las Administraciones con la finalidad de facilitar el ejercicio de las competencias mutuas y la coordinación entre ellas.

e) Favorecer la adopción de acuerdos para resolver las discrepancias que pudieran producirse en la elaboración y ejecución del planeamiento.

4.- Las Administraciones con competencias en materia de urbanismo podrán acordar de manera voluntaria la forma de ejercer sus competencias urbanísticas, a cuyo efecto podrán formalizar convenios en los que se establezca la posible participación en órganos de otra Administración, la prestación de medios materiales, económicos o personales, la participación sobre propuestas o actuaciones que incidan en sus competencias, así como cualquier otra cuestión prevista en la Ley.

Artículo 257.- *Fórmulas de colaboración.*

1.- A los efectos previstos en este capítulo, las Administraciones Públicas con competencias en materia urbanística, en virtud de los principios de colaboración y de la potestad organizadora que les corresponde pueden:

a) Participación en órganos de colaboración que tengan por finalidad adoptar acuerdos en materia de política urbanística.

b) Delegarse el ejercicio de competencias y efectuarse encomiendas de gestión.

c) Constituir consorcios urbanísticos para el ejercicio de determinadas competencias.

d) Constituir gerencias y mancomunidades.

e) Constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.

f) Celebrar convenios.

g) Utilizar cualquier otra fórmula de gestión directa o indirecta admitida legalmente.

2.- Asimismo, la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios para la gestión de la actividad urbanística de ejecución que sea de su respectiva competencia, podrán utilizar todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratos del sector público y de régimen local.

Artículo 258.- Consorcios Urbanísticos.

1.- Los consorcios urbanísticos son entidades de derecho público dotadas de personalidad jurídica propia, creadas mediante convenio de la Comunidad de Madrid y la Administración General del Estado o uno o varios municipios o por éstos entre sí para el desarrollo de la actividad urbanística y para la gestión y ejecución de obras y servicios públicos. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio, en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas, en ningún caso, podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que las personas privadas controlen o tengan una posición dominante en el funcionamiento del consorcio.

2.- Los consorcios solo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la competencia de las Administraciones consorciadas.

3.- Para la gestión de los servicios que se les encomienden, los consorcios urbanísticos podrán utilizar cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable a las Administraciones consorciadas.

4.- Los consorcios se regirán por la normativa que regula el régimen jurídico del sector público y por sus estatutos propios, que serán elaborados de común acuerdo por todas las Administraciones miembros y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas.

5.- A los consorcios se les aplicarán las siguientes reglas:

a) Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las Administraciones miembros aporten y los adquiridos con recursos propios.

b) Tendrán presupuesto propio, en cuyo capítulo de ingresos deberá incluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que solo podrá aplicarse a los conceptos que figuren en el capítulo de gastos.

c) Para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes emplearán los procedimientos de licitación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

d) Podrán ser beneficiarios de las expropiaciones que deban realizarse para la ejecución del planeamiento urbanístico, verificando las operaciones técnico-jurídicas que las actuaciones expropiatorias requieran.

6.- La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen, incluyendo la gestión de tasas y precios públicos y su percepción. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria.

7.- La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Boletín Oficial del Estado cuando participe esta Administración.

Artículo 259.- *Mancomunidades y Gerencias Urbanísticas.*

1.- Son Mancomunidades urbanísticas, a los efectos de esta ley, las entidades dotadas de personalidad jurídica y capacidad propias. Se crearán, en los términos establecidos en la legislación de régimen local, mediante acuerdo de dos o más Municipios para el ejercicio en común de sus competencias urbanísticas o para la ejecución del planeamiento.

2.- En virtud de su potestad organizativa, los Municipios podrán crear gerencias urbanísticas para el mejor desarrollo de las competencias que tienen atribuidas en materia urbanística. La gerencia urbanística podrá consistir en un órgano administrativo del propio ente municipal, de carácter individual o colegiado, o en una entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio propio. En su creación se observarán las previsiones establecidas por la legislación de régimen local.

Para promover la gerencia urbanística se formulará una memoria justificativa de la propuesta, con exposición de sus planes operativos y objetivos, régimen de funcionamiento, así como un estudio económico-financiero, con expresión de los recursos proyectados, su viabilidad y sostenibilidad económica.

Artículo 260.- *Sociedades urbanísticas.*

1.- La Administración de la Comunidad de Madrid, los Municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios o con terceros, sociedades urbanísticas de carácter mercantil, de capital íntegramente público o mixto, para el estudio, elaboración, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico, siempre que no implique ejercicio de autoridad y observando, en todo caso, lo dispuesto por la legislación sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad.

2.- Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de planes y proyectos de interés general de la Comunidad de Madrid o de los Municipios, planeamiento de desarrollo o estudios de detalle, así como de cualesquiera instrumentos de gestión urbanística o informes, estudios o asistencia técnicas en materia urbanística.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones de suelo y vivienda sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las

entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, ésta podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos conforme al destino que le es propio, incluyendo la posibilidad de actuar como beneficiario de la expropiación para la constitución o ampliación de patrimonios públicos en ámbitos de reserva o la adquisición de bienes a través de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración en las áreas de tanteo y retracto reguladas en esta Ley.

d) La conservación y explotación de la urbanización a costa, en su caso, de los propietarios y bajo la dependencia de la Administración, con los derechos y deberes de las entidades urbanísticas de conservación.

e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planes y proyectos de interés general o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas.

3.- Las sociedades urbanísticas, siempre que sean de capital íntegramente público, podrán tener la condición de medio propio y servicio técnico de entes públicos conforme a la normativa de contratación del sector público, en cuyo caso podrán recibir encargos de la Administración titular en las condiciones y supuestos en ella establecidos.

4.- Para la realización de su objeto social, las sociedades urbanísticas tendrán, de conformidad con su naturaleza y con la normativa que les resulte de aplicación, las facultades que se les atribuyan y en todo caso las siguientes:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho privado, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos y en la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Gestionar la urbanización y los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente conforme a lo establecido en esta Ley.

e) Actuar como entidad instrumental de las entidades titulares o como entidad privada, cuando proceda, y en concurrencia plena con terceros.

f) Ostentar la condición de beneficiaria de expropiaciones urbanísticas y de los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en esta Ley.

CAPÍTULO III
COLABORACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Artículo 261.- *Participación de los propietarios en la actividad urbanística.*

1.- Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión y desarrollo mediante la constitución de entidades de gestión urbanística.

2.- Serán entidades de gestión urbanística las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de propietarios.

3.- En los supuestos en que, conforme a lo dispuesto en esta ley, corresponda a los propietarios la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, deberán constituirse en entidad de conservación urbanística.

Artículo 262.- *Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística.*

1.- Además de los propietarios, podrán colaborar en el desarrollo de la actividad urbanística cualquier persona física o jurídica, aunque no sea propietaria de suelo, en los supuestos y cumpliendo los requisitos que se establecen en esta ley, incluidos los colegios profesionales que cumplan los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

2.- Los sujetos jurídicos citados en el apartado anterior, para colaborar en la actividad urbanística deberán constituirse en entidad urbanística de colaboración, en la forma y con las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 263.- *Registros de entidades de gestión urbanística y entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Los Municipios crearán un Registro de entidades de gestión urbanística donde se inscribirán las juntas de compensación, las asociaciones administrativas de propietarios y las entidades de conservación urbanística.

2.- Se crea el Registro de entidades urbanísticas de colaboración de la Comunidad de Madrid, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo, donde deberán inscribirse todas las que se constituyan para el desarrollo de las funciones previstas en el artículo 266 y 267.

Sección 2ª.- Entidades de gestión urbanística

Artículo 264.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de gestión urbanística.*

1.- Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de propietarios tendrán carácter administrativo y dependerán del Ayuntamiento que les constituya. Solo será obligatoria la adscripción y pertenencia a las Juntas de Compensación.

2.- Su constitución y organización debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Se regirán por el Derecho público en lo relativo a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Municipio.

b) Su constitución y estatutos serán aprobados por el órgano competente del Municipio, conforme al procedimiento que se señale reglamentariamente, debiendo incluir audiencia individualizada de los propietarios.

c) Adquirirán personalidad jurídica con la publicación de los estatutos y de su constitución en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, debiendo inscribirse en el registro de entidades de gestión urbanística del Municipio correspondiente.

d) Deberán reconocer el derecho de todos los propietarios afectados por la actuación urbanística a incorporarse en la entidad, en las mismas condiciones y con los mismos derechos que los miembros fundadores.

e) No podrá acordarse la disolución de una entidad de gestión urbanística hasta que no haya cumplido todas sus obligaciones y compromisos de gestión y ejecución urbanística.

3.- La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad de gestión urbanística tendrá carácter real y, a tal efecto, la constitución y estatutos de la entidad se harán constar en el Registro de la Propiedad.

4.- Formará parte de los órganos que rijan la actividad de la entidad de gestión urbanística, un miembro representante del Ayuntamiento del que dependan, el cual actuará con voz y sin voto, y tendrá como función tutelar el desarrollo de la actividad de la entidad, a fin de garantizar su correcto funcionamiento.

5.- Asimismo, en las entidades de gestión urbanística podrán participar entidades de derecho privado cuando así lo acuerde el órgano superior de la entidad colaboradora de propietarios.

Sección 3ª.- Entidades de conservación urbanística

Artículo 265.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de conservación urbanística.*

1.- Las entidades de conservación urbanística son asociaciones administrativas de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, siendo su adscripción obligatoria para los propietarios.

2.- Su constitución y organización se rige por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior, siéndoles también aplicables los apartados 3, 4 y 5 del mismo artículo.

3.- La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo al porcentaje de participación que les hubiere correspondido en el sistema de ejecución correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad de conservación urbanística.

4.- Podrán solicitar de la Administración la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

Sección 4ª.- Entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 266.- *Entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Las entidades privadas que cumplan con los requisitos que a continuación se establecen y estén debidamente autorizadas por la Comunidad de Madrid, pueden colaborar con la Administración en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa vigente, así como en la inspección técnica necesaria para llevar a cabo la evaluación periódica de los edificios.

2.- En su organización y funcionamiento las entidades urbanísticas de colaboración:

a) Son entidades de carácter técnico, con personalidad jurídica propia que han de disponer de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el adecuado desempeño de las actuaciones que deben llevar a cabo.

b) Actúan bajo su responsabilidad, debiendo constituir las garantías patrimoniales que se fijan en esta ley, y actúan con imparcialidad, confidencialidad e independencia, debiendo respetar el personal que esté a su servicio las disposiciones que en materia de incompatibilidades establezca la normativa sectorial.

c) Podrán emitir certificaciones, actas, informes y dictámenes que podrán ser asumidos por la Administración pública tramitadora de expedientes. Tales documentos podrán no circunscribirse a la normativa urbanística y abarcar otras exigibles por normativas sectoriales de eventual aplicación al caso, según la actividad encomendada y las demás circunstancias concurrentes.

d) Para que puedan ejercer la actividad para la que se constituyen, deberán contar con la autorización prevista en el artículo 268 y estar inscritas en el Registro de entidades urbanísticas de colaboración de la Comunidad de Madrid.

e) El ejercicio de su actividad se llevará a cabo en régimen de libre concurrencia.

3.- El personal al servicio o integrante de una entidad urbanística de colaboración en ningún caso tendrá carácter de autoridad y su actuación no podrá impedir la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

Artículo 267.- *Clases de entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Las entidades urbanísticas de colaboración pueden abarcar todas o alguna de las siguientes funciones:

a) De verificación, inspección y control de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación para la emisión de informes en el procedimiento de otorgamiento de licencias, o para la emisión de certificados de conformidad de declaraciones responsables o comunicaciones.

b) De verificación, inspección y control de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación para la emisión de informes de inspección urbanística.

c) De inspección técnica de edificios para la emisión de informes de evaluación de edificios.

2.- Podrán constituir entidades urbanísticas de colaboración:

a) Las personas jurídicas que carezcan de dependencia o vinculación respecto de entidades o empresas de la construcción o de la promoción inmobiliaria y que no tengan entre sus fines la construcción, la administración de inmuebles o la intermediación en el sector inmobiliario, y que cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente.

b) Los colegios profesionales con competencias en las titulaciones requeridas para la Arquitectura, la Ingeniera y el Derecho o su equivalente en Grado, los cuales deberán cumplir los requisitos que se establecen en el artículo siguiente e inscribirse como entidad urbanística de colaboración en el registro correspondiente.

Artículo 268.- *Requisitos para la autorización de entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- La autorización tienen por finalidad garantizar que las entidades urbanísticas de colaboración y su personal técnico cumplen con los requisitos de capacidad, independencia, imparcialidad y responsabilidad, así como aquellos otros que se determinen reglamentariamente.

2.- Para que puedan ser autorizadas las entidades urbanísticas de colaboración se requiere que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que cuente con personal titulado en Arquitectura, en Ingeniería y en Derecho, o títulos de Grado correspondientes, verificados por el Consejo de Universidades, y que cuenten con una experiencia profesional de tres años en actividades relacionadas con las siguientes áreas de actuación: urbanismo, evaluación ambiental de actividades, prevención de riesgos, patrimonio histórico-artístico y protección arquitectónica, sanidad y salud pública.

b) Cuando la entidad pretenda realizar informes de evaluación de edificios deberá contar, además, con técnico habilitado para redactar proyectos de instalaciones y dirección de obras según lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación, o que tenga acreditada la cualificación necesaria para realizar informes de evaluación de edificios con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe por el Ministerio competente en materia de industria y energía y el Ministerio competente en materia de vivienda.

c) Contar con acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de organismo Nacional de Acreditación.

d) La acreditación debe estar concedida en cumplimiento de la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 (Entidades de tipo A), o norma que la sustituya, siendo necesario tener constituidas alguna de las siguientes garantías patrimoniales:

1) Un seguro de responsabilidad civil por cuantía de 1.000.000 de euros, de acuerdo con la legislación aplicable, que debe incluir la actividad de la entidad y de sus profesionales. En la cobertura del seguro contratado se incluirán al menos todos los factores de riesgo asociados a las actividades urbanísticas objeto de las funciones de verificación y control.

2) Un aval por importe de 1.000.000 de euros prestado por una entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca.

3.- La autorización solo podrá denegarse por razones de legalidad, debiendo resolverse sobre ella dentro del mes siguiente a la presentación de la correspondiente solicitud. La autorización comportará la inscripción automática de la entidad en el Registro de entidades urbanísticas de colaboración de la Comunidad de Madrid.

4.- El transcurso del plazo previsto en la letra anterior sin notificación de la autorización dará lugar a entender estimada la solicitud por silencio administrativo positivo.

Artículo 269.- *Obligaciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*

Las entidades urbanísticas de colaboración están sujetas al cumplimiento de, al menos, las siguientes obligaciones:

a) Cumplir y mantener vigentes los requisitos que sirvieron de base para su autorización, debiendo comunicar cualquier modificación de los mismos al órgano que la concedió.

b) Cumplir adecuadamente las funciones de verificación, inspección y control que en su caso se las encomiende.

c) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones.

d) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de las funciones de verificación, inspección y control que en su caso se las encomiende.

e) Entregar copia de los informes o certificaciones de conformidad que emitan, así como cualquier otra información que les sea requerida por la Administración que solicitó la encomienda, por la Administración encargada de verificar la legalidad de los certificados de conformidad, o por el órgano competente en materia de autorización.

Cualquier otra que sea impuesta por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 270.- *Suspensión y revocación de la autorización de las entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- La autorización otorgada a las entidades urbanísticas de colaboración podrá ser suspendida cuando concurra alguno de los siguientes motivos:

a) Haber sido sancionada por infracción grave de las previstas en el artículo 228.

b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

2.- Cuando la suspensión esté motivada en el supuesto de la letra a) del párrafo anterior, la misma no podrá tener una duración superior a un año, debiéndose fijar el plazo que se fije en las circunstancias que hayan dado lugar a esta suspensión.

3.- Cuando la suspensión esté motivada en el supuesto de la letra b) del párrafo anterior, se mantendrá esta hasta que se levante la suspensión de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

4.- La autorización se revocará por las siguientes causas:

a) Haber sido sancionada por infracción muy grave, de las previstas en el artículo 228.

b) Cuando pierda la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

c) Por incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la autorización.

d) Por renuncia de la entidad urbanística de colaboración.

Artículo 271.- *Infracciones y sanciones.*

A los incumplimientos de las obligaciones y deberes de las entidades urbanísticas de colaboración les será aplicable el régimen de infracciones y sanciones previsto en los artículos 228 a 230.

CAPÍTULO IV
COLABORACIÓN A TRAVÉS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 272.- *Objeto.*

Como fórmula de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios, así como las organizaciones adscritas y dependientes de las mismas podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios urbanísticos con otras Administraciones Públicas y con particulares.

Artículo 273.- *Limitaciones.*

1.- Serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares en los siguientes supuestos:

a) Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo planeamiento o modificación del existente.

b) Los que permitan la ejecución de sus previsiones antes de que se lleve a cabo la ejecución del planeamiento y de que se produzca la justa distribución de cargas y beneficios, de los deberes legales de cesión o cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie.

2.- Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas, así como las que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas de las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados.

Artículo 274.- *Régimen jurídico.*

1.- Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos naturaleza administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2.- La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados siguientes se rigen por los principios de transparencia y publicidad conforme a las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid incluirá el texto íntegro del convenio y tendrá una duración mínima de veinte días.

b) Las Administraciones que los suscriban deberán publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.

3.- Suscrito un proyecto de convenio urbanístico, si alguna de las partes decidiera no aprobar el texto definitivo deberá comunicar esta circunstancia al resto de las partes firmantes del proyecto con carácter previo a la adopción del acuerdo de denegación o de no ratificación, exponiendo los motivos de legalidad o de interés general que impiden la citada aprobación.

4.- Todo convenio urbanístico deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como, cuando proceda, una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones. Las garantías correspondientes a las obligaciones que pudieran asumir las Administraciones Públicas se prestarán conforme a lo establecido en su normativa específica. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

Artículo 275.- *Clases de convenios urbanísticos.*

1.- Podrán celebrarse convenios cuyo contenido se refiera a la gestión y ejecución del planeamiento, sin que pueda afectar a la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, debiéndose limitar a la determinación de los términos y las condiciones en las que se va a llevar a cabo la gestión y la ejecución del ámbito, sector o unidad de ejecución.

2.- La monetización de los deberes legales de cesión prevista en la ley, requiere la firma de un convenio.

3.- Del cumplimiento de estos convenios, en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

Artículo 276.- *Contenido de los convenios urbanísticos.*

1.- Cuando los convenios urbanísticos tengan por objeto la definición y determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento y las personas firmantes asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión y ejecución del planeamiento, los convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de dicha gestión y ejecución, pudiendo apartarse de los sistemas de ejecución previstos en esta ley.

2.- Los convenios de gestión y ejecución del planeamiento deberán determinar:

a) Las bases de actuación urbanística a desarrollar, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

b) Los estatutos y, en su caso, el acuerdo de creación de sociedad mercantil, si así se pretendiera llevar a cabo.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

d) La cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que serán cumplidos.

e) Procedimiento de liquidación final de la actuación.

f) Forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

g) Previsiones y compromisos sobre la edificación, en su caso.

h) Compromisos voluntariamente asumidos.

3.- Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en la correspondiente Administración Pública.

Artículo 277.- *Tramitación para la celebración de convenios urbanísticos.*

1.- Una vez negociados los términos de los proyectos de convenio, se someterán al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes.

2.- Tras la información pública, el órgano municipal que hubiera negociado el convenio deberá elaborar el texto definitivo, introduciendo todas aquellas modificaciones que sean necesarias como consecuencia del resultado de la información al público.

3.- El texto definitivo se trasladará a cuantos hayan firmado el convenio para que muestren su conformidad, reparos o renuncia al mismo en el plazo que se les haya concedido en la notificación llevada a cabo. De no contestar alguno de los firmantes en dicho plazo, se entenderá que muestran su conformidad.

4.- El texto definitivo deberá aprobarse o ratificarse por los órganos y personas competentes conforme a lo establecido en esta ley, debiendo firmarse el texto definitivo en el plazo de tres meses a contar desde su aprobación o ratificación.

5.- Si un convenio relativo a la gestión o ejecución de un ámbito, sector o unidad de ejecución, se negocia al mismo tiempo que la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, la tramitación de este convenio se llevará a cabo con la tramitación de este instrumento, formando parte de su documentación, y sometiéndose a los mismos requisitos que este instrumento de planeamiento.

6.- En el supuesto anterior, la elaboración del texto definitivo del convenio se llevará a cabo, tras la información pública, en la forma establecida en los apartados 2 y 3 de este artículo, aprobándose o ratificándose el convenio por el Ayuntamiento en el momento de aprobarse provisionalmente el instrumento de planeamiento de desarrollo, si la competencia para la aprobación

definitiva es de la Comunidad de Madrid o, en el momento de aprobarse definitivamente, si la competencia para esta aprobación es del Ayuntamiento.

7.- Aprobado el convenio por el Ayuntamiento, este procederá a notificar el acuerdo a cuantos hayan firmado el convenio, para que procedan a su aprobación o ratificación en el plazo de tres meses desde que se produce esta notificación.

8.- Los convenios adquieren validez desde su firma tras la aprobación o ratificación del texto definitivo y serán eficaces desde su publicación en el boletín oficial correspondiente.

Artículo 278.- *Órganos competentes para celebrar, aprobar y ratificar los convenios urbanísticos.*

Serán competentes para celebrar, aprobar o ratificar los textos definitivos de los convenios urbanísticos:

a) Cuando hayan sido suscritos por un órgano de la Administración General del Estado, por quien tenga atribuida la competencia conforme a su legislación específica y a sus normas organizativas.

b) Cuando hayan sido suscritos por un órgano de la Comunidad de Madrid, los convenios se celebrarán por el órgano que tenga atribuida competencia conforme a sus normas organizativas, debiéndose aprobar o ratificar definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, si el convenio implica asumir costes para la Administración de la Comunidad de Madrid, o por el titular de la Consejería competente en materia urbanística, en los demás casos.

c) Cuando hayan sido suscritos por los Municipios, por el órgano que tenga atribuida la competencia conforme a la legislación de régimen local.

d) Cuando hayan sido suscritos por una organización pública distinta de las señaladas, la aprobación o ratificación el convenio deberá producirse por el máximo órgano colegiado de esa organización.

Artículo 279.- *Registro de convenios urbanísticos.*

1.- En la Consejería competente en materia de urbanismo, para cuando se trate de convenios en los que sea parte la Comunidad de Madrid, y en todos los Municipios, existirá un registro de convenios urbanísticos en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2.- El ejemplar custodiado en el registro a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3.- Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar el registro a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA
Suelos urbanizables no sectorizados

Los suelos que a la entrada en vigor de esta ley estuvieran clasificados de urbanizables no sectorizados y no tuvieran plan de sectorización, aprobado o en trámite de aprobación conforme a lo previsto en las disposiciones transitorias de esta Ley, pasaran por imperativo legal a situación de suelo no urbanizable común.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA
Identificación de propietarios

A efectos de la tramitación de procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en esta Ley se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas que no estén inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro. De ser el propietario o propietarios desconocidos se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal y de tratarse de propiedades dudosas o litigiosas, la Administración lo hará constar así y asumirá la fiducia de dichas propiedades, hasta que resuelvan los tribunales de justicia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA
Adaptación del régimen jurídico del suelo

Las previsiones sobre clasificación y el régimen jurídico de la propiedad del suelo contenidas en esta Ley serán de aplicación desde su entrada en vigor a los instrumentos de planeamiento y demás normativa vigente. A tal efecto, se establecen las siguientes reglas:

1º. Se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano consolidado a todos aquellos suelos que estando clasificados como urbanos en el planeamiento se encuentren en la situación establecida en el apartado a) del artículo 22.

2º. A efectos de lo señalado en el apartado anterior, en el suelo urbano donde esté prevista una actuación de dotación con delimitación de unidad de ejecución para su desarrollo, el ámbito delimitado quedará asimilado a la regulación contenida en esta Ley, gestionándose en la forma establecida en esta norma para las actuaciones aisladas sin necesidad de aplicar ningún sistema de ejecución.

3º. Se aplicará el régimen establecido en esta ley para el suelo urbano no consolidado a todos aquellos suelos que, estando clasificados como urbanos en el planeamiento, se encuentren en la situación establecida en el apartado b) del artículo 22.

4º. Se aplicará el régimen del suelo urbanizable establecido en esta ley a aquellos suelos que se encuentren clasificados como suelo urbanizable sectorizado, no sectorizados con plan de sectorización aprobado o en trámite de aprobación, conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta, y a los suelos clasificados como apto para urbanizar de las Normas subsidiarias.

5º. Se aplicará el régimen del suelo no urbanizable común al suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización aprobado o en tramitación, así como aquel que se encuentre clasificado por el planeamiento como suelo no urbanizable común o cualquier otra denominación que implique que no está sometido a ningún tipo de protección.

6º. Se aplicará el régimen establecido en esta ley para el suelo no urbanizable de protección a aquellos suelos clasificados por el planeamiento como no urbanizables que, teniendo la categoría que tengan, se encuentren en la situación prevista en el apartado b) del artículo 26.

7º. Se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo no urbanizable preservado, a todos aquellos suelos que, estando clasificados por el planeamiento como suelos no urbanizables, con cualquier categoría, se encuentren en la situación prevista en el apartado c) artículo 26

8º. Se aplicará el régimen del suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística establecido en esta Ley a aquel que, estando clasificado de no urbanizable, con cualquier categoría, se encuentre en la situación prevista en el apartado d) del artículo 26.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA
Régimen transitorio aplicable a los asentamientos no regularizados

En tanto no se proceda por los instrumentos de planeamiento a la adopción de las medidas necesarias para la regularización, cuando sea factible, de este tipo de asentamientos, permanecerán vigentes los planes de ordenación de núcleos aprobados conforme a la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, siéndoles aplicable el régimen jurídico del suelo que se encuentre regulado en dicha ley.

El análisis y posible regularización de estos asentamientos deberá iniciarse con la adaptación del planeamiento municipal prevista en la disposición transitoria quinta de esta ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA
Adaptación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo al régimen de cesiones previsto en esta ley

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que no hubieran iniciado su tramitación a la entrada en vigor de esta ley, deberán adaptarse a las determinaciones relativas al régimen de cesiones previstas en esta ley, aunque el instrumento de planeamiento general contuviera un régimen de cesiones distinto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA
Conservación de instrumentos de planeamiento general

1.- Los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente al momento de entrar en vigor esta ley, mantendrán su vigencia.

2.- En los Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana y cuenten con Normas Subsidiarias de Planeamiento, éstas quedan equiparadas al planeamiento general de estos Municipios, manteniendo su vigencia hasta la elaboración y aprobación de un Plan General de Ordenación Urbana Ordinario o Simplificado.

3.- Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana, sus modificaciones o revisiones que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley estuvieran aprobados provisionalmente y

estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior.

4.- Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus modificaciones o revisiones que, a la entrada en vigor de esta ley, no hubieran alcanzado el estado de tramitación señalado en el apartado anterior, deberán adaptarse a los establecido en esta ley, sin que sea necesario llevar a cabo nuevo Avance, ni Informe de impacto territorial. En estos casos, la Evaluación Ambiental Estratégica se resolverá de forma definitiva conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

5.- Los planes de sectorización que, a la entrada en vigor de esta ley, estuvieran definitivamente aprobados, mantendrá su vigencia.

6.- Los planes de sectorización, así como sus modificaciones, que, a la entrada en vigor de esta ley, hubieran sido formulados y contaran con documento de alcance del estudio ambiental estratégico e informe de impacto territorial favorables, podrán seguir su tramitación conforme a la legislación anterior, siéndole aplicable la regla del apartado anterior. En todo caso si la aprobación definitiva del Plan de Sectorización no se produjera en el plazo máximo de tres años posteriores a la entrada en vigor de esta ley, no podrá continuar la tramitación del plan, aplicándose a los suelos lo establecido en la disposición adicional segunda.

7.- Los planes de sectorización que no cuenten con los documentos anteriores, no podrán ya ser formulados ni tramitados, siendo de aplicación al suelo clasificado de urbanizable no sectorizado lo dispuesto en la disposición adicional segunda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA
Adaptación de los instrumentos de planeamiento general a esta ley

1.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal deberán adaptarse a esta ley en el plazo máximo de cuatro años, a contar desde su entrada en vigor.

2.- Transcurrido el plazo señalado en el punto anterior, si los instrumentos de planeamiento general no se hubieran adaptado a esta ley, no se podrán llevar a cabo modificaciones ni alteraciones en ningún tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA
Conservación de instrumentos de planeamiento de desarrollo

1.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados. No obstante, la aprobación definitiva deberá producirse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, y en todo caso, antes de que se suspendan por ministerio de la Ley los actos de planeamiento, gestión y ejecución del mismo por la aprobación inicial de la revisión o elaboración del Plan General a la que están obligados los municipios conforme se establece en la disposición transitoria quinta.

2.- De no quedar aprobados definitivamente estos instrumentos en los plazos establecidos en el apartado anterior, su contenido deberá adaptarse a lo establecido en esta ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA
Instrumentos de gestión del planeamiento en tramitación

Los instrumentos vinculados a la gestión del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA
Procedimientos administrativos vinculados a la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación

1.- Los proyectos de actuación especial que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de esta ley, se resolverán conforme a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo que el promotor de procedimiento solicitara su adaptación al régimen de autorización de uso especial en suelo no urbanizable común previsto en esta ley.

2.- Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas, declaraciones responsables, comunicaciones previas y calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, que estuvieran iniciados en el momento de entrada en vigor de esta ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo que el titular del procedimiento solicitara la adaptación del mismo al nuevo marco legal.

3.- Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y los sancionadores, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo en los supuestos en los que esta nueva norma resulte más favorable al afectado, en cuyo caso, se resolverá conforme a las determinaciones establecidas en esta ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA
Edificios con inspección técnica

1.- Aquellos edificios que cuenten con inspección técnica vigente, realizada conforme a la normativa anterior, no tendrán que adaptarse a los requisitos establecidos en esta Ley hasta que se tenga que llevar a cabo su primera revisión decenal.

2.- No obstante lo anterior, aquellos titulares de edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de llevar a cabo obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, para solicitar las ayudas deberán contar con el informe de evaluación de edificios con fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda o completar la inspección técnica de los mismos con los requisitos exigidos por esta ley.

3.- Cuando se trate de edificios de vivienda colectiva, la realización del primer informe de evaluación de los edificios se llevará a cabo, en los plazos fijados en el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, por el que se regula el informe de evaluación de los Edificios en la Comunidad de Madrid. Para el resto de edificios, el primer informe de Evaluación se llevará a cabo, en el momento de cumplir 50 años el edifico, y los que cuenten con Inspección Técnica de Edificios, al tener que renovarse este, por haber transcurrido 10 años desde su emisión.

4.- El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, determinará en que plazos será obligatorio que los edificios residenciales de vivienda colectiva

cuenten con informe de evaluación de edificios, así como los plazos en los que proceda la revisión de los mismos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA
Supresión de las reservas de suelos de cesión a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de vivienda con protección pública

No formando parte del estatuto de la propiedad del suelo el deber de ceder suelos a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de vivienda con protección pública, aquellos sectores de suelo urbanizable que, conforme a las legislaciones anteriores, mantuvieran reservas de suelos para esta finalidad y no estuvieran reparcelados a la entrada en vigor de esta ley, podrán suprimir estas reservas al aprobarse los planes parciales, y de estar éstos aprobados, a través de la modificación del mismo, sin que ello suponga o pueda suponer, en ningún caso alteración alguna del aprovechamiento ni de la edificabilidad del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOPRIMERA
Tramitación de expedientes del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa

Los expedientes que a la entrada en vigor de la presente Ley se encuentren pendientes de fijación de justiprecio, se remitirán al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOSEGUNDA
Entidades Urbanísticas de colaboración

1.- Los Municipios deberán crear el Registro de entidades de gestión urbanística previstas en el artículo 263.1, en el plazo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley.

2.- Transcurrido el plazo señalado en el punto anterior, el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid remitirá a los Ayuntamientos correspondientes la documentación relativa a las entidades urbanísticas de gestión urbanística cuyo ámbito sea el de su Municipio.

3.- El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid se mantendrá para aquellas entidades urbanísticas que afecten a más de un Municipio.

4.- Las entidades privadas colaboradoras, autorizadas e inscritas en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo a la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con la Orden 639/2014, de 10 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regulan las entidades privadas colaboradoras en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control en el ámbito urbanístico, quedan incorporadas en el registro previsto en el artículo 263.2, pasando a denominarse entidades urbanísticas de colaboración, sin necesidad de realizar ningún trámite, pudiendo mantener su actividad conforme a la homologación en su momento obtenida.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOTERCERA
Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid

En tanto se fija reglamentariamente la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la misma seguirá funcionado conforme a las reglas de composición y organización establecidas por el Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOCUARTA
Informe de Seguimiento de la Actividad Urbanística

El primer informe de seguimiento de la actividad urbanística previsto en el artículo 85 debe hacer referencia al cumplimiento de la obligación por parte de los Municipios de haber adaptado su planeamiento general a lo dispuesto en esta ley, y deberá realizarse a los cuatro años de la entrada en vigor de la misma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA
Derogación normativa

1.- Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Ley.

b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) La disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.

d) El artículo 9 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

e) Decreto 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
f) El Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones no sustanciales de planeamiento urbanístico.

g) La Orden 639/2014, de 10 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regulan las entidades privadas colaboradoras en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control en el ámbito urbanístico.

2.- Así mismo quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA
Modificación de la ley 7/2000, de 19 de junio, de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación

Se modifica la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser Objeto de Preservación, en los siguientes términos:

- El artículo 1.1.- Donde dice Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, debe decir, Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- Los artículos 2, 14 y 15.3.a).- Donde dicen Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, debe decir Consejería competente en materia de vivienda.

-Los artículos 3, 7, 8 y 9 quedan redactados de la siguiente manera:

«Artículo 3.- Financiación.

La Comunidad de Madrid asignará anualmente al menos el 2 por 100 del presupuesto de la Consejería competente en materia de vivienda y de sus organismos autónomos, a inversiones en operaciones de rehabilitación de áreas urbanas degradadas y de rehabilitación de inmuebles que deban ser preservados».

«Artículo 7.- Procedimiento de aprobación y competencia para la aprobación del Catálogo.

La competencia para la formación del Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico y de los Catálogos sectoriales corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda, confeccionándose en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de Catálogo será sometido a informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Si el Catálogo incluyera, dentro de un conjunto o sistema a proteger, bienes declarados de interés cultural o interés patrimonial de la Comunidad de Madrid, el informe a emitir por la Consejería señalada en el punto anterior, tendrá carácter vinculante.

Si el Catálogo incluyera bienes afectos a la Defensa Nacional, será necesario informe vinculante del Ministerio de Defensa.

Emitidos los informes e incorporadas las modificaciones que deriven de los mismos, la Consejería competente en materia de vivienda aprobará el proyecto de Catálogo, en cual será sometido a los trámites de información al público, por plazo de tres meses, y a informe de las distintas consejerías de la Comunidad de Madrid y de los Ayuntamientos afectados, el cual deberá emitirse en el mismo plazo de información al público.

Recibidos los informes y las alegaciones que se hubieran presentado, tras llevar a cabo las modificaciones pertinentes, que requerirán un nuevo trámite de información al público, si estas fueran sustanciales, el proyecto será elevado al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, para su aprobación, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo de aprobación, así como el contenido del mismo deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

«Artículo 8.- Espacios urbanos degradados susceptibles de rehabilitación al amparo de la presente Ley.

Serán susceptibles de rehabilitación al amparo de lo dispuesto en la presente Ley los espacios urbanos degradados que, encontrándose en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, hayan de ser objeto de rehabilitación de conformidad con lo establecido en los instrumentos de Planeamiento General, Planes Especiales, Programas Regionales o Municipales de Actuación y Programas de Rehabilitación concertada».

«Artículo 9.- Programas y Convenios de Rehabilitación Concertada.

La rehabilitación, renovación y regeneración de espacios urbanos deberá llevarse cabo, cuando intervenga la Comunidad de Madrid, mediante programas de rehabilitación concertada.

Las áreas de rehabilitación concertada serán delimitadas para el suelo urbano por los programas regionales o municipales de actuación, los instrumentos de planeamiento general o a través de planes especiales, aprobándose con el correspondiente instrumento que las delimite.

La delimitación de estas áreas tiene por objeto la programación por varias Administraciones de acciones de reforma, renovación y regeneración, conforme a lo establecido en la Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las áreas de rehabilitación concertada, incluirán actuaciones de revitalización social y económica, actuaciones públicas de vivienda y cualesquiera otras que requiera la rehabilitación, renovación y regeneración, sobre:

a) Conjuntos o zonas de interés histórico con graves deficiencias urbanas y ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de sus infraestructuras, equipamientos o servicios de cualquier clase o de la edificación.

b) Ámbitos urbanos que presenten disfunciones o carencias de especial gravedad.

La formulación y aprobación de un área de rehabilitación concertada, requerirá la firma de un convenio previo entre las administraciones que vayan a intervenir, correspondiendo su firma, en representación de la Comunidad de Madrid a la Consejería competente en materia de vivienda».

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA
Autorización para adaptar la cuantía de las multas

Se autoriza al Gobierno para adaptar, por decreto, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, la cuantía de las multas establecidas en esta ley a la evolución de las circunstancias socio-económicas, en función del índice general de precios de consumo.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA
Habilitación de desarrollo

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA
Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE URBANISMO DE MADRID



Índice

PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Madrid.

Introducción al urbanismo de Madrid.

1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.

2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.

Calificación urbanística
Cesiones para uso común
Carpas para bodas en suelo protegido
Pozos negros en urbanizaciones
Plan general de ordenación urbana simplificado
Tipología del suelo
Infracciones
Transparencia.
4 años para adaptarse a la nueva ley.

Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.

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.

2. La regulación de la planificación regional.

3. Las Zonas de Interés Regional.

4. Los Proyectos de Alcance Regional.

TALLER DE TRABAJO

Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.

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.

Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.

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

Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo
Determinaciones
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo
Efectos de la aprobación
Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.
Ejecución
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias.

Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

MODIFICA el art. 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

INTERPRETA la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TALLER DE TRABAJO

Criterios interpretativos de la Ley del Suelo de Madrid remitidos por la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad.

TALLER DE TRABAJO

El deber de cesión de suelo y el problema de la monetización de las cesiones obligatorias.

PARTE SEGUNDA

Régimen urbanístico del suelo

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.

Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo.

1. La clasificación del suelo.
- a. Suelo urbano
  - i) Suelo urbano común
  - ii) Áreas de planeamiento incorporado
  - iii) Áreas de planeamiento específico
  - iv) Áreas de planeamiento remitido
- b. Suelo urbanizable
  - i) Suelo urbanizable programado incorporado
  - ii) Suelo urbanizable programado
  - iii) Suelo urbanizable no programado
- c. Suelo no urbanizable
  - i) Suelo no urbanizable común
  - ii) Suelo no urbanizable protegido:
  - Suelo no urbanizable de protección especial
  - Suelo no urbanizable de protección ecológica
  - Suelo no urbanizable de protección forestal
  - Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas

2. Terrenos dotacionales
- a. Sistemas generales

b. Dotaciones locales

3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo.
a. En el suelo urbano
b. En el suelo urbanizable
c. En el suelo de sistemas generales.

4. Régimen del suelo urbano

5. Régimen del suelo urbanizable.
Suelo urbanizable programado incorporado
Suelo urbanizable programado
Suelo urbanizable no programado

6. Régimen del suelo no urbanizable.

PARTE TERCERA

Planeamiento urbanístico

Capítulo 5. Planeamiento urbanístico

1. Plan General de ordenación urbana (PGOU).

2. Planes de Sectorización.

3. Planes parciales.

4. Planes especiales

5. Estudios de detalle.

6. Catálogos de bienes y espacios protegidos.

TALLER DE TRABAJO

El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid.

TALLER DE TRABAJO

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.

PARTE CUARTA.

Licencias urbanísticas.

Capítulo 6. Licencias urbanísticas.

1. Licencia urbanística.

2. Actos sujetos a licencia urbanística.

3. Actos no sujetos a licencia urbanística.

5. Vigencia de las licencias urbanísticas.

6. Prórroga de las licencias urbanísticas.

7. Transmisión de la licencia urbanística.

8. Procedimiento de solicitud de licencia.

TALLER DE TRABAJO.

Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid.

1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU)

2. El Protocolo y Guía Metodológica en Materia de Urbanismo, que ha sido elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en respuesta a la implantación del nuevo modelo de tramitación de licencias urbanísticas previsto en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), en la que se da entrada a la colaboración de entidades privadas en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU).

TALLER DE TRABAJO

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).

TALLER DE TRABAJO

Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)

PARTE QUINTA.

Ejecución del planeamiento.

Capítulo 7. Sistema de cooperación.

1. Modalidades de gestión.

2. Sociedades urbanísticas.

3. Consorcios urbanísticos.

Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid.

1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación.

2. Sistema de compensación.

3. Ejecución directa por los propietarios.

4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.

5. Desarrollo del sistema de compensación.

Capítulo 9. Sistema de expropiación.

PARTE SEXTA

Convenios urbanísticos

Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid.

1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid.

2. Objeto.

3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.

4. Celebración y perfeccionamiento.

5. Publicidad.

PARTE SÉPTIMA

Deber de conservación y ruina.

Capítulo 11. La ruina urbanística.

1. Situación legal de ruina económica y urbanística.

2. Situación de ruina física inminente.

TALLER DE TRABAJO

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.

Sujetos obligados.
Contenido del IEE
Modelo y formato del IEE
Vigencia
Facultades municipales
Registro del IEE
Calendario para la implantación del IEE.

PARTE OCTAVA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

a. Providencia de alcaldía
b. Informe de secretaría
c. Providencia de alcaldía
d. Publicaciones.
e. Notificaciones y certificaciones.
f. Providencias.
g. Resolución.
h. Publicaciones.
i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.
c. Modelo 3.
d. Modelo 4.

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.

3. Notificación a los interesados.

4. Anuncio.

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.
c. Modelo 3.
d. Modelo 4.

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación
a. Modelo 1.
b. Modelo 2.

13. Proyecto de Reparcelación

Modelo 1
Modelo 2.

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo

15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.

16. Expediente de normalización de fincas

17. Apertura del trámite de información pública

a. Modelo 1
b. Modelo 2

18. Certificación del resultado del trámite de información publica

19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados

24. Certificación del resultado del trámite de información pública

25. Tramitación de las alegaciones.

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.
- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación
- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación
- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.
- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación
- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación

a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
b. Escrito del propietario único
c. Actuación municipal
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
e. Información pública y notificación a los propietarios.
f. Adhesión a la Junta de Compensación.
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
j. Informe técnico
k. Informe jurídico
l. Aprobación inicial.
m. Información pública y audiencia de los propietarios
n. Aprobación definitiva
ñ. Supuestos especiales.

2. Proyecto de Compensación.

a. Formulario de Proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN

b. Modelo 2.

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo

Parcelas resultantes

Gastos de urbanización. Estimación del coste.

Cuenta de liquidación provisional

c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

COMENTARIOS PRÁCTICOS.

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación

5. Estatutos de la junta de compensación.

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.

Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Título III. De los Órganos de Gobierno

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).

a. Modelo 1.
b. Modelo 2.
c. Modelo 3 (con urbanizador).

7. La inscripción registral de la junta.

a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
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.

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación

9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento

10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

A) Formulación del proyecto de compensación.

B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.

C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.

D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

E) Informe de los servicios técnicos municipales.

F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-

H) Formalización del Proyecto de Compensación.

I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

EXPONE

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

1. Estatutos de la Entidad de Conservación

2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad

3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.

5. Información pública: Anuncio.

6. Certificación del secretario

7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)

8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)

9. Notificaciones a interesados.

10. Anuncio público.

11. La asamblea constituyente

12. Adhesión a la entidad

13. Acta de constitución

14. Escritura de constitución.

14. Ratificación de la constitución de la entidad

15. Acuerdo de disolución de la entidad

16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente

17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA

1. **Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.**
2. **Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios**
3. **Dictamen jurídico.**
4. **Aprobación inicial.**
5. **Anuncios.**
6. **Aprobación definitiva.**
7. **Requisitos administrativos.**

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. **Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio**
2. **Descripción del bien expropiado**
3. **Descripción de un edificio expropiado**
4. **Escrito del expropiado exponiendo su valoración**
5. **No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado**
6. **Hoja de aprecio de la administración**
7. **Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.**
8. **Requerimiento para llegar al común acuerdo**
9. **Propuesta de adquisición**
10. **Diligencia de no aceptación de la propuesta**
11. **Modelo de convenio**

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. **Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.**
2. **Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.**
3. **Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.**
4. **Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.**
5. **Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.**
6. **Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización**
7. **Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.**
8. **Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.**
9. **Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.**
10. **Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.**

11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación

12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial

13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.

14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria

15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU

17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía

2. Informe de secretaría

3. Textos preliminares y diligencias.

4. Publicidad.

5. Alegaciones.

6. Informes técnicos.

7. Textos finales de convenios. Modelo.

8. Diligencias finales.

9. Informes y dictámenes.

10. Acuerdo plenario.

PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Madrid.

Introducción al urbanismo de Madrid.

1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.

El proyecto de ley del suelo de Madrid va a impactar a todos los niveles, tanto facilitando la consecución de suelo finalista como para la uniformización de la tramitación de licencias. Hasta ahora cada Ayuntamiento tenía su propio modo de actuar pero la nueva ley del suelo de Madrid va a suponer la unificación de los procesos. Des este modo los procedimientos quedarán cotejadas por la nueva ley sin dejar margen a discrecionalidades municipales como sucede en la actualidad. Actualmente está en tramitación parlamentaria en la Asamblea de Madrid y hans sido rechazadas las enmiendas a la totalidad, y ahora se encuentra en el trámite de enmiendas al articulado. Con suerte en el mes de mayo podría aprobarse.

La actual ley del suelo de Madrid ha sufrido varias modificaciones a través de las leyes de acompañamiento a las de presupuestos anuales, como las diferentes modificaciones de los estándares urbanísticos del art. 36 LSM (así, en la fijación de un máximo edificatorio de cuatro alturas), la ampliación de las posibles modificaciones parciales del planeamiento (frente a las revisiones), o la flexibilización del régimen de usos "excepcionales" del suelo no urbanizable de protección.

Otra cuestión urgente es la coordinación del régimen de licencias (art. 151 LSM) con la intervención de las Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU), incorporadas por la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid. A modo de ejemplo, las obras de acondicionamiento de locales comerciales no se rigen por la LSM sino por la Ley 2/2011.

Otra razón para la actualización es la discrepancia con la ley del suelo estatal y las nuevas tendencias urbanísticas, como la reciente ley del suelo de Baleares. Conviene adecuar las actuaciones de dotación, la eficiencia técnica de edificios o la previsión de complejos urbanísticos para la implantación superpuesta de usos dotacionales y lucrativos.

En tema de la recepción forzosa de las urbanizaciones no ha tenido una solución efectiva en la normativa balear y el proyecto de Madrid no es suficiente riguroso aunque considerablemente mejor que el régimen balear. En la actualidad hay abusos injustificables para entidades de conservación en urbanizaciones consolidadas y los ayuntamientos se limitan a aplicar el silencio administrativo.

Otro aspecto a mejor es el medioambiental, que obliga a mejorar el procedimiento de elaboración de planes a las exigencias procedimentales ambientales.

2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.

Se incrementan los plazos de prescripción ante Infracciones Urbanísticas que pasará de los 4 años actualmente a 8. Se incrementa los plazos que pasan de los 4 años que se contempla en la actual Ley,

en el art. 236 de la Ley 9/ 2001 de 17 de julio a los 8 años. Se duplica y a su vez se endurece el régimen sancionador, destacando la posibilidad que tendrá la administración para decomisar cualquier beneficio que se obtenga por la comisión de una infracción, así como la posibilidad de que a la Administración no le suponga ningún coste las actuaciones que tenga que llevar a cabo para restaurar la legalidad urbanística, repercutiendo ese coste en el infractor.

Calificación urbanística

La nueva ley hace desaparecer la calificación urbanística, un procedimiento que obligaba a que los usos de suelos que no son los habituales tuvieran, además de licencia municipal, el aprobado de una comisión de la administración regional.

Este filtro desaparece y en esta comisión se estudia si esos usos son conformes con el interés general, si necesitan evaluación ambiental.

Cesiones para uso común

La ley del suelo de 2001 establecía la obligación de los promotores de ceder 120 metros cuadrados al municipio o la Comunidad de Madrid (para colegios, hospitales, zonas verdes...) por cada 100 metros de suelo urbanizable que se ocupara.

Esta relación se fue reduciendo con sucesivas modificaciones hasta reducirse a 50 por cada 100 metros. Y el proyecto actual reduce ese número a 30, según el artículo 44.6 del proyecto.

La cifra es menor si el suelo está en un municipio de menos de 5.000 habitantes. Allí, la cesión obligatoria se reduce a 10 metros cuadrados por cada 100.

Carpas para bodas en suelo protegido

El artículo 35 del proyecto regula "las actuaciones permitidas en suelo no urbanizable", que puede ser común o de protección. En ambos, dice el texto, se puede autorizar –previa licencia municipal– "la celebración de eventos esporádicos incluida la instalación en su caso de elementos de carácter exclusivamente desmontable". Esto es, carpas, que ahora son ilegales. A ello se suma la desaparición de una calificación urbanística que avala estos usos.

Pozos negros en urbanizaciones

El proyecto prevé que puedan legalizarse las que "cuenten con acceso rodado, suministro de energía eléctrica y abastecimiento de agua". Aunque este último requisito no es necesario cumplirlo si su instalación tiene un "coste excesivo" o no supone una ventaja "para el medio ambiente. De la ley se desprende, con esta excepción, que pueden legalizarse núcleos que sigan con fosas sépticas o pozos negros.

Plan general de ordenación urbana simplificado

Destaca la inclusión de un Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, diseñado para los municipios de menos de 5.000 habitantes y hasta 6 millones de euros de presupuesto.

Estos municipios podrán optar por este Plan General Simplificado siempre y cuando las actuaciones se centren en sus cascos urbanos.

Las medianas y grandes ciudades tendrán a su disposición nuevos instrumentos urbanísticos como los programas municipales de actuación sobre el medio urbano que permitirán que las alteraciones del planeamiento necesarias para desarrollar y ejecutar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana sólo requieran la aprobación de planes especiales, sin que sea necesario modificar el planeamiento general como hasta ahora.

Tipología del suelo

La nueva Ley mantiene las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable pero hay modificaciones, de tal forma que el suelo que hasta ahora se consideraba suelo urbanizable no sectorizado pasa a ser suelo no urbanizable común.

En el suelo no urbanizable común no se podrá construir en ningún caso, salvo que se cambie su clasificación en el planeamiento general a iniciativa de los propios Ayuntamientos.

A su vez las medianas y grandes ciudades de la región tendrán a su disposición nuevos instrumentos urbanísticos como los programas municipales de actuación sobre el medio urbano, cuya elaboración será voluntaria y que permitirán que las alteraciones del planeamiento necesarias para desarrollar y ejecutar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que se incluyan en los mismos sólo requieran la aprobación de planes especiales, sin que sea necesario modificar el planeamiento general como hasta ahora.

Infracciones

Se incremento los plazos de prescripción ante Infracciones Urbanísticas que pasará de los 4 años actualmente a 8.

Se incrementa los plazos que pasan de los 4 años que se contempla en la actual Ley, en el art. 236 de la Ley 9/ 2001 de 17 de julio a los 8 años

Se duplica y a su vez se endurece el régimen sancionador, destacando la posibilidad que tendrá la administración para decomisar cualquier beneficio que se obtenga por la comisión de una infracción, así como la posibilidad de que a la Administración no le suponga ningún coste las actuaciones que tenga que llevar a cabo para restaurar la legalidad urbanística, repercutiendo ese coste en el infractor.

Transparencia.

Para ello, dedica su primer título en exclusiva a establecer las reglas relativas a la información urbanística y a consagrar el derecho a la participación ciudadana en el planeamiento de sus localidades, adaptando la norma a la Ley de Transparencia y a las nuevas disposiciones estatales sobre procedimientos administrativos que ha entrado en vigor este mes de octubre.

4 años para adaptarse a la nueva ley.

Una vez aprobada la Ley todos los municipios de la región deberán adaptar su planeamiento a las nuevas disposiciones para lo que tendrán un plazo de cuatro años.

Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.

Adjuntamos el Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid publicado en el Boletín Oficial de la Asamblea de Madrid de 20 de abril de 2017, publica.

El título preliminar tiene como novedad la regulación del subsuelo. Los objetivos de la ley son la sostenibilidad urbana, la cohesión territorial, la movilidad sostenible, la accesibilidad universal como garantía de la no discriminación de personas con diversidad funcional, la eficiencia energética, la mejora del medio ambiente urbano, la transparencia en la actuación pública o la promoción y potenciación de las actuaciones sobre la ciudad consolidada.

El TÍTULO I, dedicado a la «Información urbanística y participación ciudadana», establece las reglas relativas a la información urbanística y al derecho a la participación ciudadana en la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid.

El TÍTULO II aborda la regulación del régimen urbanístico del suelo y del subsuelo, contemplando la división del suelo en tres «situación básicas» que pasan a configurarse como clases de suelo, asignando a cada una de ellas un régimen de deberes y derechos para sus propietarios:
- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

Al margen quedan los suelos destinados a albergar sistemas generales que podrán no ser objeto de clasificación si ello facilita su ejecución y con la pretensión de poder incluir terrenos de sistemas generales ubicados en suelos no urbanizables en ámbitos de suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable a efectos de su valoración y obtención.

Otras novedades recogidas en el Título II:
- Se regula por primera vez en la Comunidad de Madrid el régimen jurídico del subsuelo, permitiendo que pueda tener aprovechamiento lucrativo para determinados usos y que puedan constituirse complejos inmobiliarios o se pueda llevar a cabo una división horizontal entre el suelo y el subsuelo.
- Nuevo régimen conferido al suelo urbano consolidado donde, por primera vez, se implantan las actuaciones de dotación.
- Nueva regulación que se confiere al suelo urbanizable, en defensa del principio de contención en el desarrollo urbanístico y la instauración de un modelo urbano sostenible. Así:
* 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.
* Se instaura la contención de los crecimientos residenciales exigiendo que el número de nuevas viviendas que se prevean esté justificado en necesidades reales y en una demanda cierta y siempre teniendo presente la capacidad de las infraestructuras, dotaciones y la sostenibilidad ambiental.
- Aparece la categoría del suelo no urbanizable común, pasando a este tipo de suelo todo aquél que no haya sido clasificado de urbano o urbanizable, recuperando con ello el suelo no urbanizable el carácter residual que tuvo en legislaciones anteriores.
- Introducción de una regulación específica para los asentamientos no regularizados existentes en el suelo no urbanizable de determinados Municipios de la Comunidad de Madrid, con el objeto de eliminar la incertidumbre en que se encuentran multitud de edificaciones en situación de fuera de ordenación.

El TÍTULO III, sobre planeamiento urbanístico, regula los distintos tipos y clases de planes, señalando el objeto de cada uno de ellos, su contenido, el régimen de su aprobación y sus efectos. Como novedad, la diferenciación que se introduce entre Plan General Ordinario, obligatorio para los Municipios de más de 5.000 habitantes, y el Plan General Simplificado que pretende flexibilizar y simplificar la compleja labor planificadora para aquellos Municipios que por su población o por sus específicas condiciones no requieran de un desarrollo urbanístico complejo. En este Plan General Simplificado, los Ayuntamientos solo podrán tener desarrollos en el suelo urbano no consolidado, sin que quepa la clasificación de suelo urbanizable.

El TÍTULO IV, relativo a «Actuaciones sobre el medio urbano», viene a dar respuesta a un modelo de urbanismo expansionista altamente desgastado, con el propósito de potenciar las «nuevas formas» de urbanismo o de utilización del suelo. Frente a los procesos basados en la generación de nuevo tejido urbano que siguen teniendo su regulación, el objetivo es atender a la ciudad edificada, potenciar la ciudad existente mediante la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbana.

El TÍTULO V, dedicado a la regulación de la «Gestión urbanística», simplifica los procedimientos y clarifica las formas de actuar, potenciando la posibilidad de que intervenga la actividad privada, además de los propietarios en las actuaciones urbanísticas, pudiendo intervenir junto a los propietarios o de forma independiente. Esta última fórmula está pensada para emplearse en los supuestos de incumplimientos de la función social de la propiedad por parte de los propietarios de suelo.

En el TÍTULO VI, sobre «Conservación de la urbanización, terrenos, construcciones y edificios», se definen los deberes de conservación de los propietarios y el límite de los mismos. Como novedad, la necesidad de que todos los edificios dispongan de un Informe de Evaluación de Edificios, que incluye un estudio sobre el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal y la certificación de la eficiencia energética del mismo, y que viene a sustituir a la actual Inspección Técnica de Edificios, que desaparece.

El TÍTULO VII se destina a la regulación en bloque de la llamada «disciplina urbanística», englobando la regulación conjunta de todas las medidas, técnicas y facultades que se atribuyen a las Administraciones públicas con competencias urbanísticas para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística:

- El control previo de los procesos de urbanización y edificación y los de usos del suelo;
- La inspección de las actuaciones emprendidas previa obtención de autorización administrativa o tras presentación de una declaración responsable o comunicación;
- La imposición de órdenes de restauración y de sanciones cuando dichos procesos y usos supongan trasgresión de la legalidad urbanística.

Especial mención a la reforma que se acomete de la licencia urbanística como instrumento tradicional de intervención en el uso del suelo, así como las novedades relativas a las sanciones administrativas y las reglas para determinar su cuantía, confiriendo a la Administración la posibilidad de decomisar el beneficio obtenido por el infractor.

Se establece la posibilidad de que la sanciones impuestas pueda reducirse en un 60% cuando el responsable inicie inmediatamente los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados o para restaurar la legalidad; además de la posibilidad de reducir en un 50% de la cuantía de la sanción si éstas son abonadas en el plazo de periodo voluntario y, en el mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

El TÍTULO VIII, «Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario», regula los Patrimonios públicos del suelo, el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto sobre bienes existentes en la Comunidad de Madrid.

El TÍTULO IX, sobre «Organización, coordinación y cooperación administrativa», determina quienes son los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid y de los Ayuntamientos, distribuyendo las distintas competencias urbanística que otorga la Ley a cada uno de ellos, regulando la necesaria cooperación y coordinación administrativa que debe existir entre ellos. Además, introduce una nueva regulación sobre los convenios urbanísticos que pueden ser suscritos entre Administraciones Públicas y entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada, como instrumento para facilitar la actividad urbanística de los Municipios, introduciendo las garantías de legalidad y transparencia necesarias.

Se suprime el Jurado Territorial de Expropiación como órgano autonómico encargado de la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones en las que la Administración expropiante es la Comunidad de Madrid o uno de sus Municipios, pasando asumir sus funciones el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Las DISPOSICIONES TRANSITORIAS establecen en qué situación queda el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley y cómo debe ser adaptado; cómo debe interpretarse el régimen jurídico del suelo vigente; cómo deben ser tratados los procedimientos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la nueva Ley; así como todas aquellas cuestiones que deben mantenerse en tanto se produce la adaptación de toda la actividad urbanística a lo establecido en la nueva Ley.

Las DISPOSICIONES FINALES, tratan de solventar los problemas que puedan derivarse de la entrada en vigor de la Ley y prevén cómo deben tratarse aquellos asuntos que la derogación de la Ley vigente deja sin regulación, al desparecer determinadas figuras, o formas de llevar a cabo la actividad urbanística.

2. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

2.1 PROYECTOS DE LEY

——— PROYECTO DE LEY PL-3/2017 RGEP.3490, DE URBANISMO Y SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID ———

La Mesa de la Asamblea, en sesión celebrada el día 17 de abril de 2017, acuerda la publicación del Proyecto de Ley PL-3/2017 RGEP.3490, de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Boletín Oficial de la Asamblea de Madrid núm. 114, de 20 de abril de 2017, la apertura del plazo de presentación de enmiendas establecido en el artículo 141 del Reglamento de la Asamblea, que finalizará los días 8 de mayo -lunes-, a las 20 horas, y 16 de mayo -martes-, a las 20 horas, para las enmiendas a la totalidad y al articulado, respectivamente, y su envío a la Comisión de Medio

Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio para ulterior tramitación, conforme a lo previsto en el artículo 140.2 del Reglamento de la Asamblea.

Sede de la Asamblea, 17 de abril de 2017.
La Presidenta de la Asamblea
PALOMA ADRADOS GAUTIER

PROYECTO DE LEY PL-3/2017 RGEP.3490, DE URBANISMO Y SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 1.- *Objeto de la Ley.*
Artículo 2.- *Contenido de la Ley.*
Artículo 3.- *Fines, principios rectores y objetivos de la Ley.*
Artículo 4.- *Régimen de ejercicio de la actividad urbanística.*
Artículo 5.- *Titularidad de las competencias administrativas en materia urbanística.*

TÍTULO I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 6.- *Derechos y deberes de los ciudadanos.*

CAPÍTULO II.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 7.- *Derecho a la información urbanística.*
Artículo 8.- *Consulta urbanística.*

CAPÍTULO III.- INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS
Artículo 9.- *Reglas para la información pública.*
Artículo 10.- *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

CAPÍTULO IV.- ACCIÓN PÚBLICA
Artículo 11.- *Acción pública.*

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 12.- *Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.*
Artículo 13.- *Indemnización por la ordenación.*
Artículo 14.- *Declaración de fuera de ordenación.*
Artículo 15.- *Subrogación real.*
Artículo 16.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. derechos.*
Artículo 17.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. deberes.*
Artículo 18.- *Consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad.*

CAPÍTULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
Artículo 19.- *Clases de suelo.*
Artículo 20.- *Equivalencia a efectos de la legislación estatal.*
Artículo 21.- *Régimen del subsuelo.*
Artículo 22.- *Suelo urbano.*
Artículo 23.- *Categorías de suelo urbano.*
Artículo 24.- *Solar.*

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

22

Artículo 25.- *Suelo urbanizable.*
Artículo 26.- *Suelo no urbanizable.*
Artículo 27.- *Categorías de suelo no urbanizable.*

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Artículo 28.- *Usos provisionales.*
Artículo 29.- *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*
Artículo 30.- *Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y urbanizable.*
Artículo 31.- *Régimen del suelo urbano de asentamiento no regularizado.*
Artículo 32.- *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 33.- *Derechos en suelo no urbanizable.*
Artículo 34.- *Deberes y limitaciones en suelo no urbanizable.*
Artículo 35.- *Actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*
Artículo 36.- *Actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.*

TÍTULO III.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 37.- *Concepto y Fines del planeamiento urbanístico.*
Artículo 38.- *Potestad de planeamiento.*
Artículo 39.- *Instrumentos de planeamiento.*
Artículo 40.- *Determinaciones legales de la ordenación urbanística.*

CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 41.- *Clases.*
Artículo 42.- *Determinaciones de ordenación estructurantes.*
Artículo 43.- *Determinaciones de ordenación pormenorizadas.*
Artículo 44.- *Determinaciones sobre sistemas generales y locales.*
Artículo 45.- *Determinaciones sobre la división del suelo.*
Artículo 46.- *Determinaciones sobre los usos del suelo.*
Artículo 47.- *Reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.*
Artículo 48.- *Cálculo de la edificabilidad en suelo urbano.*
Artículo 49.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*
Artículo 50.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbanizable.*
Artículo 51.- *Cálculo del aprovechamiento en sectores con bienes de dominio público.*

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL
Artículo 52.- *Concepto.*
Artículo 53.- *Clases.*
Artículo 54.- *Seguimiento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*
Sección 1ª.- Plan general de ordenación urbana ordinario.
Artículo 55.- *Objeto.*
Artículo 56.- *Documentación.*
Sección 2ª.- Plan General de Ordenación Urbana Simplificado.
Artículo 57.- *Objeto.*
Artículo 58.- *Documentación.*

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Sección 1ª.- Planes parciales.

Artículo 59.- *Objeto.*
Artículo 60.- *Contenido sustantivo.*
Artículo 61.- *Documentación.*
Sección 2ª.- Planes especiales.
Artículo 62.- *Función.*
Artículo 63.- *Contenido sustantivo.*
Artículo 64.- *Planes especiales de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 65.- *Planes especiales de ordenación de asentamientos no regularizados.*
Artículo 66.- *Documentación.*

CAPÍTULO V.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO
Sección 1ª.- Estudios de detalle.
Artículo 67.- *Objeto.*
Artículo 68.- *Contenido y documentación.*
Artículo 69.- *procedimiento de aprobación.*
Sección 2ª.- Catálogos de protección.
Artículo 70.- *Objeto.*
Artículo 71.- *Contenido.*
Sección 3ª.- Inventario de construcciones, edificaciones en suelo no urbanizable.
Artículo 72.- *Objeto y contenido.*
Sección 4ª. - Ordenanzas municipales.
Artículo 73.- *Objeto y contenido.*

CAPÍTULO VI.- FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTOS DE LOS PLANES
Sección 1ª.- Actos preparatorios.
Artículo 74.- *Formulación y avances del planeamiento.*
Sección 2ª.- Procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 75.- *Procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinario y simplificado.*
Artículo 76.- *Procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales.*
Artículo 77.- *Aprobación definitiva del planeamiento general.*
Artículo 78.- *Aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.*
Artículo 79.- *Suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística y de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones.*
Sección 3ª.- Registro, entrada en vigor y efectos del planeamiento urbanístico.
Artículo 80.- *Registro de instrumentos de planeamiento.*
Artículo 81.- *Publicación.*
Artículo 82.- *Entrada en vigor y efectos.*
Artículo 83.- *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*
Artículo 84.- *Suspensión cautelar de planes de ordenación urbanística.*
Artículo 85.- *Subrogación.*
Sección 4ª.- Modificación y revisión de planes.
Artículo 86.- *Disposiciones comunes a cualquier alteración del planeamiento.*
Artículo 87.- *Modificación de los instrumentos de planeamiento general.*
Artículo 88.- *Revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

TÍTULO IV.- ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES COMUNES
Artículo 89.- *Objeto.*

Artículo 90.- *Ámbito.*
Artículo 91.- *Sujetos intervinientes.*
Artículo 92.- *Derechos de realojo y retorno.*
Artículo 93.- *Equidistribución.*

CAPÍTULO II.- PROGRAMACIÓN, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
Artículo 94.- *Programas públicos de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 95.- *Aprobación de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 96.- *Aprobación de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano.*
Artículo 97.- *Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano.*
Artículo 98.- *Reglas para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.*
Artículo 99.- *Acuerdos de colaboración.*
Artículo 100.- *Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes.*

CAPÍTULO III.- ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA
Artículo 101.- *Objeto.*
Artículo 102.- *Régimen jurídico.*

CAPÍTULO IV.- ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA
Artículo 103.- *Objeto.*
Artículo 104.- *Régimen jurídico.*

CAPÍTULO V.- ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA
Artículo 105.- *Objeto.*
Artículo 106.- *Régimen jurídico.*

TÍTULO V.- GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 107.- *Concepto y modalidades de gestión urbanística.*
Artículo 108.- *Gestión por actuaciones aisladas.*
Artículo 109.- *Gestión por actuaciones integradas.*
Artículo 110.- *Competencias.*
Artículo 111.- *Presupuestos legales.*
Artículo 112.- *Elección de los sistemas de ejecución.*
Artículo 113.- *Incumplimiento de obligaciones.*

CAPÍTULO II.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
Artículo 114.- *Formas de obtención.*
Artículo 115.- *Obtención mediante cesión en actuaciones integradas.*
Artículo 116.- *Ocupación directa.*
Artículo 117.- *Permuta.*
Artículo 118.- *Expropiación forzosa.*

CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
Artículo 119.- *Concepto.*
Sección 1ª.- Distribución equitativa de beneficios y cargas.
Artículo 120.- *Equidistribución: concepto y formas.*
Sección 2ª.- Equidistribución de áreas de reparto.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

25

Artículo 121.- *Concepto y delimitación.*
Artículo 122.- *Reglas para la gestión de sectores incluidos en áreas de reparto de suelo urbanizable.*
Sección 3ª.- Reparcelación.
Artículo 123.- *Concepto y ámbito de reparcelación.*
Artículo 124.- *Contenido del proyecto de reparcelación.*
Artículo 125.- *Formas y clases de reparcelación.*
Artículo 126.- *Criterios de reparcelación.*
Artículo 127.- *Procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación.*
Artículo 128.- *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

CAPÍTULO IV.- GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN
Sección 1ª.- Unidades de Ejecución.
Artículo 129.- *Concepto.*
Artículo 130.- *Requisitos para delimitar unidades de ejecución.*
Artículo 131.- *Delimitación de unidades de ejecución.*
Sección 2ª.- Sistemas de ejecución.
Artículo 132.- *Clases de sistemas de ejecución.*
Artículo 133.- *Criterios para elegir el sistema.*
Artículo 134.- *Sustitución del sistema.*
Sección 3ª.- Sistema de compensación.
Artículo 135.- *Aplicación del sistema de compensación.*
Artículo 136.- *Aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.*
Artículo 137.- *Constitución de la Junta de Compensación.*
Artículo 138.- *Efectos de la constitución de la Junta de compensación.*
Artículo 139.- *Régimen de impugnación de actos y acuerdos.*
Sección 4ª.- Sistema de Cooperación.
Artículo 140.- *Concepto.*
Artículo 141.- *Asociaciones administrativas de propietarios.*
Artículo 142.- *Formas de gestión del sistema.*
Artículo 143.- *Pago de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización.*
Sección 5ª.- Sistema de Expropiación.
Artículo 144.- *Características del sistema de expropiación.*
Artículo 145.- *Reglas sobre el justiprecio y pago en especie.*
Artículo 146.- *Liberación de la expropiación.*
Artículo 147.- *Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación.*
Sección 6ª.- Sistema de ejecución forzosa.
Artículo 148.- *Características del sistema.*
Artículo 149.- *Gestión del sistema.*
Artículo 150.- *Contenido y efectos de la resolución por la que se determina el sistema de ejecución forzosa.*
Artículo 151.- *Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.*
Artículo 152.- *Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.*

CAPÍTULO V.- EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Artículo 153.- *Concepto.*
Artículo 154.- *Obras y costes de la urbanización.*
Artículo 155.- *Garantía de la urbanización.*
Artículo 156.- *Proyectos ordinarios.*
Artículo 157.- *Proyectos de urbanización.*
Artículo 158.- *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.*
Artículo 159.- *Ejecución de sistemas generales y locales.*

CAPÍTULO VI.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS
Artículo 160.- *Edificación de parcelas y solares.*

CAPÍTULO VII.- EXPROPIACIÓN FORZOSA POR MOTIVOS URBANÍSTICOS Y VENTA FORZOSA DE LOS TERRENOS
Sección 1ª.- Expropiación forzosa.
Artículo 161.- *Supuestos expropiatorios.*
Artículo 162.- *Urgencia en la ocupación.*
Artículo 163.- *Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.*
Artículo 164.- *Bonificaciones por mutuo acuerdo.*
Artículo 165.- *Pago del justiprecio en especie.*
Sección 2ª.- Venta forzosa de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
Artículo 166.- *Supuestos en que procede.*
Artículo 167.- *Requisitos de la licitación.*
Artículo 168.- *Efectos de la adjudicación.*
Artículo 169.- *Incumplimiento del adjudicatario.*

TÍTULO VI.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

CAPÍTULO I.- CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES
Artículo 170.- *Recepción de las obras de urbanización.*
Artículo 171.- *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES
Sección 1ª.- Deberes de conservación y forma de cumplirlos.
Artículo 172.- *Deber de conservación.*
Artículo 173.- *Informe de evaluación de los edificios.*
Artículo 174.- *Registro de Informes de Evaluación de edificios.*
Artículo 175.- *Órdenes de ejecución.*
Artículo 176.- *Intervención en edificaciones con valores culturales.*
Sección 2ª.- Ruina legal y ruina física.
Artículo 177.- *Situación legal de ruina.*
Artículo 178.- *Ruina física inminente.*

TÍTULO VII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA
Artículo 179.- *Concepto y alcance.*

CAPÍTULO I.- TÍTULOS HABILITANTES PARA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIONES DE NATURALEZA URBANÍSTICA
Artículo 180.- *Tipología de títulos habilitantes.*
Sección 1ª.- Licencia urbanística.
Artículo 181.- *Actos sujetos a licencia.*
Artículo 182.- *Actos no sujetos a licencia.*
Artículo 183.- *Competencia y procedimiento.*
Artículo 184.- *Intervención de entidades urbanísticas de colaboración en el procedimiento de otorgamiento de licencias.*
Artículo 185.- *Régimen.*
Artículo 186.- *Plazo de resolución.*
Artículo 187.- *Resolución por silencio administrativo.*
Artículo 188.- *Contenido de la resolución.*
Artículo 189.- *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

Artículo 190.- *Licencias sobrevenidamente disconformes.*
Artículo 191.- *Caducidad.*
Artículo 192.- *Publicidad.*
Artículo 193.- *Actos promovidos por otras Administraciones públicas.*
Artículo 194.- *Régimen y limitaciones a las licencias de parcelación.*
Artículo 195.- *Régimen de las licencias para actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*
Sección 2ª.- Régimen de las actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.
Artículo 196.- *Supuestos en que procede y procedimiento.*
Sección 3ª.- Declaración responsable.
Artículo 197.- *Concepto.*
Artículo 198.- *Actos sujetos a declaración responsable.*
Artículo 199.- *Contenido de la declaración responsable.*
Artículo 200.- *Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 201.- *Régimen y efectos.*
Artículo 202.- *Ejercicio de acciones frente a declaraciones responsables.*
Sección 4ª.- Comunicaciones.
Artículo 203.- *Concepto.*
Artículo 204.- *Actos sujetos a comunicación.*
Artículo 205.- *Documentación.*
Artículo 206.- *Efectos.*
Artículo 207.- *Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración.*

CAPÍTULO II.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA
Artículo 208.- *Funciones de inspección.*
Artículo 209.- *Servicios de inspección.*
Artículo 210.- *Visitas y actas de inspección.*
Artículo 211.- *Intervención de entidades urbanísticas de colaboración en el ejercicio de la actividad de inspección.*

CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
Sección 1ª.- Disposiciones generales.
Artículo 212.- *Consecuencias legales de las actuaciones ilegales.*
Artículo 213.- *Infracciones constitutivas de delito o falta.*
Artículo 214.- *Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones.*
Sección 2ª.- Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.
Artículo 215.- *Suspensión cautelar frente a actos en curso de ejecución.*
Artículo 216.- *Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando ésta sea preceptiva.*
Artículo 217.- *Restauración de la legalidad urbanística.*
Sección 3ª.- Protección de la legalidad frente a actos concluidos.
Artículo 218.- *Medidas frente a actos concluidos.*
Sección 4ª.- Suspensión y revisión de licencias.
Artículo 219.- *Suspensión y revisión de licencias.*
Artículo 220.- *Impugnación autonómica de licencias municipales.*

CAPÍTULO IV.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN
Sección 1ª.- Régimen común.
Artículo 221.- *Infracciones urbanísticas.*
Artículo 222.- *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*
Artículo 223.- *Personas responsables.*
Artículo 224.- *Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía.*
Artículo 225.- *Costes por ejercicio del procedimiento sancionador.*
Artículo 226.- *Prescripción de infracciones y sanciones.*

Artículo 227.- *Cómputo del plazo de prescripción de infracciones y sanciones.*
Sección 2ª.- Régimen específico aplicable a las entidades urbanísticas de colaboración.
Artículo 228.- *Infracciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 229.- *Sanciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 230.- *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

CAPÍTULO V.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO
Artículo 231.- *Competencia y procedimiento.*
Artículo 232.- *Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores.*
Artículo 233.- *Competencias para resolver procedimientos sancionadores.*
Artículo 234.- *Competencia para incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores a entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 235.- *Destino de las multas.*
Artículo 236.- *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes.*

TÍTULO VIII.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I.- PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO
Artículo 237.- *Constitución y naturaleza.*
Artículo 238.- *Bienes y fondos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*
Artículo 239.- *Reserva de terrenos.*
Artículo 240.- *Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*
Artículo 241.- *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*
Artículo 242.- *Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo.*

CAPÍTULO II.- DERECHO DE SUPERFICIE
Artículo 243.- *Constitución del derecho de superficie.*

CAPÍTULO III.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO
Artículo 244.- *Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.*
Artículo 245.- *Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*
Artículo 246.- *Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*
Artículo 247.- *Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*
Artículo 248.- *Destino de los bienes adquiridos.*

TÍTULO IX.- ORGANIZACIÓN, COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I.- COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES URBANÍSTICAS
Sección 1ª.- Competencias y organización de la Comunidad de Madrid.
Artículo 249.- *Competencias de la Comunidad de Madrid.*
Artículo 250.- *Organización Urbanística de la Comunidad de Madrid.*
Artículo 251.- *Atribuciones del Consejo de Gobierno en materia de Urbanismo.*
Artículo 252.- *Atribuciones del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.*
Artículo 253.- *Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*
Artículo 254.- *Dirección General competente en materia de urbanismo.*
Sección 2ª.- Competencias de los Municipios.
Artículo 255.- *Competencias municipales.*

CAPÍTULO II.- COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA
Artículo 256.- *Principios y deberes que comporta el ejercicio de las competencias urbanísticas.*
Artículo 257.- *Fórmulas de colaboración.*
Artículo 258.- *Consorcios Urbanísticos.*

Artículo 259.- *Mancomunidades y Gerencias Urbanísticas.*
Artículo 260.- *Sociedades urbanísticas.*

CAPÍTULO III.- COLABORACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA
Sección 1ª.- Disposiciones generales.
Artículo 261.- *Participación de los propietarios en la actividad urbanística.*
Artículo 262.- *Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística.*
Artículo 263.- *Registros de entidades urbanísticas colaboradoras.*
Sección 2ª.- Entidades de gestión urbanística.
Artículo 264.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de gestión urbanística.*
Sección 3ª.- Entidades de conservación urbanística.
Artículo 265.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de conservación urbanística.*
Sección 4ª.- Entidades urbanísticas de colaboración.
Artículo 266.- *Entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 267.- *Clases de entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 268.- *Requisitos para la autorización de entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 269.- *Obligaciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 270.- *Suspensión y anulación de la autorización de las entidades urbanísticas de colaboración.*
Artículo 271.- *Infracciones y sanciones.*

CAPÍTULO IV.- COLABORACIÓN A TRAVÉS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
Artículo 272.- *Objeto.*
Artículo 273.- *Limitaciones.*
Artículo 274.- *Régimen jurídico.*
Artículo 275.- *Clases de convenios urbanísticos.*
Artículo 276.- *Contenido de los convenios urbanísticos.*
Artículo 277.- *Tramitación para la celebración de convenios urbanísticos.*
Artículo 278.- *Órganos competentes para celebrar, aprobar y ratificar los convenios urbanísticos.*
Artículo 279.- *Registro de convenios urbanísticos.*

DISPOSICIONES ADICIONALES
Disposición Adicional Primera. Suelos urbanizables no sectorizados.
Disposición Adicional Segunda. Identificación de propietarios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
Disposición Transitoria Primera. Adaptación del régimen jurídico del Suelo.
Disposición Transitoria Segunda. Régimen transitorio aplicable a los asentamientos no regularizados.
Disposición Transitoria Tercera. Adaptación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo al régimen de cesiones.
Disposición Transitoria Cuarta. Conservación de instrumentos de planeamiento general.
Disposición Transitoria Quinta. Adaptación de los instrumentos de planeamiento General a esta Ley.
Disposición Transitoria Sexta. Conservación de instrumentos de planeamiento de desarrollo.
Disposición Transitoria Séptima. Instrumentos de gestión del planeamiento en tramitación.
Disposición Transitoria Octava. Procedimientos administrativos vinculados a la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación.
Disposición Transitoria Novena. Edificios con inspección técnica.
Disposición Transitoria Décima. Supresión de las reservas de suelo de cesión a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de viviendas con protección pública.

Disposición Transitoria Decimoprimera. Tramitación de expedientes del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa.
Disposición Transitoria Decimosegunda. Entidades Urbanísticas de colaboración.
Disposición Transitoria Decimotercera. Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
Disposición Transitoria Decimocuarta. Informe de Seguimiento de la Actividad Urbanística.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA
Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES
Disposición Final Primera. Modificación de la ley 7/2000, de 19 de junio, de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.
Disposición Final Segunda. Autorización para adaptar la cuantía de las multas.
Disposición Final Tercera. Habilitación de desarrollo.
Disposición Final Cuarta. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española de 1978 (en adelante CE) habilita expresamente a los Poderes públicos para regular el uso del suelo. Esta previsión se contempla en su artículo 47, dentro de los principios rectores de la política social y económica y a propósito del reconocimiento -como tal principio- del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, nuestra Norma fundamental también determina los objetivos que, en todo caso, debe perseguir aquella regulación: los poderes públicos deben regular la utilización del suelo para impedir la especulación; para facilitar el acceso a esa vivienda; para proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural y artístico; para proteger y mejorar la calidad de la vida; y para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística pública, entre los objetivos más importantes (artículos 45, 46 y 47 CE).

Al amparo de estas prescripciones, se puede afirmar que la correcta satisfacción de diversos intereses generales exige una intervención pública que encauce la libertad de los individuos en el libre uso del suelo. Así, como en otras tantas facetas de la actividad humana, el Poder público está llamado a controlar y garantizar que el ejercicio del derecho de propiedad privada se compagine con las necesidades propias que demanda la colectividad, que no degrade el medio ambiente, o que garantice que los más desfavorecidos puedan acceder a una vivienda digna. En definitiva, si «utilidad individual y función social definen, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes» (sentencia del Tribunal Constitucional 37/1987, FJ 2), la propiedad inmobiliaria no es una excepción.

Con esta habilitación constitucional y con el propósito de dar satisfacción a éstos y a otros nuevos retos que demanda la sociedad del siglo XXI se redacta la presente ley que cuenta, también, con un claro respaldo competencial.

II

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, desarrollando la previsión contenida en el artículo 148.1.3ª de la CE, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (artículo 26.1, 1.4).

En ejercicio de esta atribución, la Comunidad de Madrid dio su primera respuesta legislativa completa y propia a la competencia que ostenta en esta materia en el año 2001, a través de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Hasta su aprobación, tan solo se habían promulgado algunas normas sobre aspectos puntuales de esta materia. Así, cabe citar, entre otras, la Ley 4/1984, de 18 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística; la Ley 8/1985, de 4 de diciembre, de supresión de las Delimitaciones de Suelo Urbano; la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales; la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo; o la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.

Fue la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, la que aceleró la actividad parlamentaria de todas las Comunidades Autónomas al determinar con claridad el ámbito competencial específico tanto del legislador estatal como del autonómico sobre el urbanismo. Desde el respeto a dicha doctrina, hoy consolidada (véase posteriormente las sentencias 164/2001; 141/2014, entre otras), esta Ley se elabora bajo la consideración de que la competencia autonómica exclusiva sobre «urbanismo» ha de integrarse con aquellas otras estatales que inciden en esta materia y que, por tanto, es al legislador estatal a quien le corresponde determinar las condiciones básicas de igualdad que garanticen el ejercicio del derecho de propiedad urbana; regular el contenido urbanístico susceptible de apropiación privada o su valoración; fijar determinados aspectos de la expropiación forzosa o la responsabilidad administrativa por razón de urbanismo; el procedimiento administrativo común; o la protección del medio ambiente (art. 149.1 reglas 1ª, 18ª y 23ª CE).

Invocando estos y otros títulos competenciales, el legislador estatal ha promulgado diversas leyes que son, como decimos, presupuesto y "techo" normativo para el legislador autonómico. En primer lugar y por razón de la materia, lo son especialmente dos normas estatales: el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS), que ha dotado de unidad normativa a la legislación del suelo vigente y a las nuevas previsiones sobre regeneración, rehabilitación y renovación urbana surgidas con la Ley 8/2013, de 26 de junio; y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos. De igual forma, por su alcance, esta Ley que ahora se tramita se adapta también a las exigencias de otras leyes estatales como la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Pues bien, la adaptación a este complejo y, en algunos casos, novedoso panorama legislativo desaconsejaba de por sí acudir a la mera reforma parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ésta es una de las razones que motivan su total derogación y sustitución por un texto elaborado ex novo. Pero no es la única.

Durante los años de vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, diversas leyes autonómicas, aun regulando cuestiones ajenas al urbanismo, han ido introduciendo cambios en el panorama legislativo que han afectado al contenido de la misma, bien modificándola, bien desplazando su contenido. Entre ellas, y sin ánimo exhaustivo, se pueden citar la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Modernización del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, las leyes de Medidas Fiscales y Administrativas de los años 2008, 2009, 2010 y 2011, la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid, o la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Esta situación ha provocado una dispersión normativa que distorsiona el principio de división material del ordenamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid y una descoordinación entre normas que ha perjudicado gravemente su conocimiento y localización generando una elevada inseguridad jurídica. Con tales antecedentes, elaborar un nueva Ley resultaba sin duda una técnica mucho más adecuada que la de volver a introducir modificaciones parciales o derogaciones puntuales en una Ley bastante desdibujada respecto de lo que fue en su origen.

Por último, la oportunidad de una nueva Ley se justifica también en la propia obsolescencia de la que se deroga.

La experiencia práctica en los largos años de aplicación de la actual Ley 9/2001, de 17 de julio, ha demostrado que no ha servido para solventar los problemas de los pequeños Municipios. Para ellos ha resultado muy costoso abordar la elaboración y aprobación de planes generales tan densos y complejos como los previstos en la dicha Ley, pensados más para resolver los problemas de grandes poblaciones que para Municipios donde la problemática y necesidades nada tienen que ver con las de las grandes ciudades. De un simple análisis de algunas de las características descriptivas de los 179 Municipios de la Comunidad de Madrid, como son su población y territorio protegido, comprobamos que el 38% (68) de los Municipios, tienen una población inferior a 2.000 habitantes, el 32% (58) tienen una población inferior a 1.500 habitantes, el 26% (47) una población inferior a 1.000 habitantes, y el 15% (28) una población inferior a 500 habitantes.

Además, prácticamente todos ellos tienen una superficie protegida superior al 90% de su territorio. Así de los Municipios de menos de 1.000 habitantes, 40 de 47 tienen una superficie total protegida superior al 98% y el resto superior al 90%. De los 30 Municipios con una población comprendida entre 1.000 y 2.000 habitantes, 18 tiene protegido más del 98%, y todos por encima del 90%.

Estos datos reflejan la distinta problemática que tienen estos Municipios con respecto a aquellos cuya población supera los 20.000 habitantes, llegando algunos a más de 200.000 habitantes, sin hablar por supuesto de la ciudad de Madrid, con una población de casi 4.000.000 de habitantes. Tales diferencias no han sido tenidas en cuenta en la vigente Ley.

Esta cuestión justifica, de nuevo, la elaboración de una ley que, de forma novedosa, introduzca una regulación pensando que el territorio de la Comunidad de Madrid es complejo y que en él conviven dos realidades diferentes con problemas socio-económicos que requieren soluciones diferentes.

De hecho, a día de hoy, tras más de 15 años de vigencia de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de los 179 Municipios con los que cuenta la Comunidad de Madrid, solo 20 de ellos han adaptado su planeamiento a dicha ley, mientras que 159 siguen trabajando con planeamientos no adaptados y 135 no cuentan con Plan General, sino con Normas Subsidiarias de planeamiento, figura hoy huérfana de regulación, obsoleta y que no responde a las necesidades actuales, obligando a los Ayuntamientos y a la propia Comunidad de Madrid a realizar constantes modificaciones de aquéllas. Esta problemática también requiere proporcionar soluciones urgentes que pasan por legislar de nuevo, con el objetivo de flexibilizar la elaboración de un nuevo planeamiento para esos pequeños Municipios, que responda a sus necesidades concretas y cuya gestión esté pensada para la capacidad de estos Municipios.

III

Motivos de racionalidad normativa han hecho que la regulación jurídica sobre «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» se haya efectuado tradicionalmente en cuerpos jurídicos

diferentes, a pesar de ser tan interdependientes entre sí. En sintonía con dicha práctica, el cometido de esta Ley se circunscribe a lo propiamente urbanístico, dejando para otros textos normativos cuestiones como la planificación territorial supramunicipal o las específicas de la ordenación de las viviendas.

El «urbanismo», como objeto de regulación que aquí se aborda, parte de la delimitación expuesta por nuestro Tribunal Constitucional en su ya citada sentencia 61/1997, de 20 de marzo, en donde clarificó qué abarca este concepto: «en cuanto sector material susceptible de atribución competencial, alude a la disciplina jurídica del hecho social o colectivo de los asentamientos de población en el espacio físico» (FJ 6); precisando, además, que su contenido se traduce en «concretas potestades (en cuanto atribuidas a o controladas por Entes públicos), tales como las referidas al planeamiento, la gestión o ejecución de instrumentos planificadores y la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas; a lo que ha de añadirse la determinación, en lo pertinente, del régimen jurídico del suelo en tanto que soporte de la actividad transformadora que implica la urbanización y edificación» (FJ 6 a)). Concluye esta consideración indicando que su contenido se traduce en «lo que pudiéramos llamar políticas de ordenación de la ciudad, en tanto en cuanto mediante ellas se viene a determinar el cómo, cuándo y dónde deben surgir o desarrollarse los asentamientos humanos y a cuyo servicio se disponen las técnicas e instrumentos urbanísticos precisos para lograr tal objetivo».

Por esta razón, frente a la rúbrica tradicional de «Ley del Suelo» se opta ahora por la de «Ley de Urbanismo y Suelo» pues el "suelo" constituye el soporte de casi cualquier actividad humana, no solo de la urbanística que es la que constituye el objeto de regulación en esta norma. Perduran, eso sí, aquellos aspectos de la antigua Ley que responden a una tradición jurídica fuertemente arraigada en nuestro país y que son consustanciales a cualquier regulación jurídico-pública. La tarea de regular el uso del suelo parte ciertamente de unos presupuestos heredados de nuestra primera Ley estatal del suelo del año 1956 que están también presentes aquí, como lo estaban en la Ley 9/2001, de 17 de julio. La regulación del derecho de propiedad sobre el suelo (en el marco dispuesto por el legislador estatal), la planificación urbana como técnica de delimitación de su contenido, la ejecución material y jurídica de esa ordenación y la disciplina urbanística han sido y son aspectos abordados una vez más en esta norma. Con novedades que superan ciertamente la tarea meramente modificadora como se irá comprobando en el análisis de cada título.

IV

La Ley se estructura en nueve títulos, divididos en capítulos y secciones, con un total de 279 artículos, dos disposiciones adicionales, catorce disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título preliminar, de disposiciones generales, regula el objeto y contenido de la Ley, sus fines y principios rectores, la titularidad de la competencia urbanística y los derechos de los ciudadanos.

De su contenido cabe destacar, como novedades, el propio objeto de la Ley, en cuanto que por primera vez se aborda por la Comunidad de Madrid la regulación del subsuelo; los nuevos principios rectores de la actuación urbanística de los entes públicos que consagra; y los objetivos que en su consecución orientan ahora aquella actuación. La sostenibilidad urbana, la cohesión territorial, la movilidad sostenible, la accesibilidad universal como garantía de la no discriminación de personas con diversidad funcional, la eficiencia energética, la mejora del medio ambiente urbano, la transparencia en la actuación pública o la promoción y potenciación de las actuaciones sobre la ciudad consolidada son algunos de los nuevos retos que adquieren carta de naturaleza con esta Ley.

Especialmente relevante es la clarificación que en este Título se hace sobre los campos que en la actividad urbanística se atribuyen al poder público y los que se encomiendan a la libre iniciativa de los particulares.

La delimitación de ambos espacios constituye en realidad una cuestión clásica del "derecho urbanístico", aunque ciertamente haya sido desde mediados de la década de los años noventa del siglo XX y al albur de las tendencias liberalizadoras surgidas en el seno de corrientes doctrinales europeas, cuando muchos legisladores volvieron sobre esta cuestión. Con carácter general, este debate ha estado presidido por la consideración de que, en nuestro ordenamiento jurídico, no cabe más opción que considerar que la entera actividad urbanística constituye toda ella una función del poder público. Pero no se repara que la ineludible intervención de aquél en las distintas fases del proceso urbanístico no implica necesariamente una actividad prestadora pública, aun cuando ésta también tenga cabida en nuestro ordenamiento jurídico. De esta forma, la delimitación en el urbanismo de la frontera entre lo sustraído del mundo de lo privado y lo que, bajo el respeto y necesario control del Poder público, puede articularse sobre el principio de la libre iniciativa y libre juego de los sujetos ordinarios del Derecho, no tiene tanto que ver con pretensiones liberalizadoras cuanto con una equivocada concepción legendaria del contenido del urbanismo como función en su totalidad pública.

Por esta razón, lo que esta Ley consagra, garantiza y clarifica es la reserva ineludible al Poder público de todas aquellas funciones que conllevan el ejercicio de autoridad. Así acontece con todo aquello que engloba la actividad de ordenación urbanística que incluye funciones como, por ejemplo, la determinación anticipada e imperativa de dónde puede o no transformarse el suelo en forma urbana (la planificación urbanística), el control de su cumplimiento a través de técnicas claramente coercitivas como son las prohibiciones de edificar en unos casos, la imposición de limitaciones a la propiedad en otros (positivas o negativas), el sacrificio de derechos vía expropiación, la sujeción de actos de construcción a control administrativo previo o ex post, la imposición de órdenes de ejecución o de sanciones a quienes vulneren la previsión-programación pública de usos del suelo, la constatación de que existe una equitativa distribución de beneficios y cargas, etc.

Bajo esta permanente supervisión pública, la actividad de transformación urbanística, esto es, la urbanización y edificación en forma urbana, se aborda considerando que no responde a la categoría jurídica de función pública por cuanto constituye una actividad económica que no implica el ejercicio o despliegue de poderes de imperio para su prestación. No obstante, estando sujeta como cualquier otra actividad económica o particular a esa ordenación-función pública, sí podría prestarse bajo reserva de su titularidad al sector público, esto es, bajo publificación. Para ello es preciso que una Ley, necesariamente estatal, así lo disponga (artículo 128.2 CE). Pero ésta no ha sido la opción del actual legislador estatal, tal y como ha afirmado recientemente el Tribunal Constitucional. Nunca lo fue para la actividad de edificación, y tampoco lo es hoy para la actividad de urbanización, donde, como es sabido, ha habido importantes vaivenes normativos de polémicos resultados (especialmente el ocasionado por el "agente urbanizador" introducido en nuestro país por la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística).

La sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre, sostiene esta interpretación: «Conforme al art. 8.3 c) del texto refundido de la Ley de suelo [hoy 13.2 c)], entre las facultades que comprende la propiedad del "suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan el paso a la situación de suelo urbanizado", se encuentra la de "participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere el apartado 1 del art. 14 –actuaciones de primera urbanización– en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación". Esto es, a diferencia de la facultad de iniciativa que sólo se reconoce al propietario cuando la Administración no

se la haya reservado o cuando se la haya atribuido al propietario (…), el texto refundido atribuye al propietario de este tipo de suelo, con independencia del sistema de ejecución, público o privado, por el que se opte, la facultad de urbanizar sus terrenos y a quedarse con las fincas de resultado en función de su aportación, con la carga de costear la urbanización y realizar las cesiones correspondientes en esta misma proporción. Se trata, en definitiva, de una facultad que el legislador, al delimitar el derecho de propiedad, ha incluido en el derecho cuando se dan las condiciones por éste establecidas. De ahí que, a diferencia de la facultad de iniciativa, la Administración no puede reservarse, excluyéndola del derecho de propiedad, la facultad de participar en la actuación urbanizadora, ni tampoco es necesario que un acto administrativo se la atribuya al propietario. Lo hace directamente la ley» (FJ 5).

En definitiva, hoy la actividad de urbanizar y edificar se ejerce en el marco del derecho de propiedad privada (artículo 33 CE) y de la libertad de empresa que en su seno se invoque (artículo 38 CE), y así se consagra en esta Ley.

El Título I, dedicado a la «Información urbanística y participación ciudadana», establece las reglas relativas a la información urbanística y al derecho a la participación ciudadana en la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid. Se trata de un título nuevo que responde a los principios de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y que cumple con la nueva normativa estatal relativa a los procedimientos administrativos.

El Título II aborda, dentro del marco de la vigente legislación estatal, la regulación del régimen urbanístico del suelo y del subsuelo. Se asume así la división del suelo en tres "situación básicas" que pasan a configurarse como clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), a cada una de las cuales se asigna un régimen de deberes y derechos para sus propietarios. Al margen de dicha clasificación quedan los suelos destinados a albergar sistemas generales que podrán no ser objeto de clasificación si ello facilita su ejecución y con la pretensión de poder incluir terrenos de sistemas generales ubicados en suelos no urbanizables en ámbitos de suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable a efectos de su valoración y obtención. Todo ello aparece dividido en cuatro capítulos relativos a disposiciones generales sobre el régimen del suelo y el subsuelo, clasificación del suelo, régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable y régimen urbanístico del suelo no urbanizable. Esta regulación incluye todas las novedades derivadas de la legislación básica estatal lo que, sin duda, beneficiará el conocimiento de las normas a aplicar y la imposibilidad de llevar a cabo distintas interpretaciones sobre su aplicación en beneficio de la seguridad jurídica.

Esta labor de adaptación a la legislación estatal ha ido acompañada de la incorporación de importantes novedades. Una de ellas es la regulación, por primera vez en la Comunidad de Madrid, del régimen jurídico del subsuelo, permitiendo que pueda tener aprovechamiento lucrativo para determinados usos y que puedan constituirse complejos inmobiliarios o se pueda llevar a cabo una división horizontal entre el suelo y el subsuelo.

Lugar destacado también en el desarrollo a la legislación estatal es el nuevo régimen conferido al suelo urbano consolidado donde, por primera vez, se implantan las actuaciones de dotación. El elemento clave de estas actuaciones, y el que motiva su propia existencia, es que resulte preciso incrementar dotaciones públicas de un ámbito espacial del suelo urbano consolidado, no pudiendo identificase con el hecho de que exista un incremento de edificabilidad, de densidad o de cambio de uso. Así se configuraron por el legislador estatal y así se mantienen en este texto.

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. Así esta clase de suelo deja de ser una categoría residual y se aproxima al ámbito de las potestades regladas sin serlo en su totalidad. Ahora sólo podrá clasificarse de urbanizable aquél terreno que cumpla simultáneamente dos requisitos: que su desarrollo quede justificado en necesidades reales y que sea colindante a un núcleo urbano (sin perjuicio de admitirse alguna excepción). De otro lado, se instaura la contención de los crecimientos residenciales exigiendo que el número de nuevas viviendas que se prevean esté justificado en necesidades reales y en una demanda cierta y siempre teniendo presente la capacidad de las infraestructuras, dotaciones y la sostenibilidad ambiental.

Aparece también de manera novedosa la categoría del suelo no urbanizable común, pasando a este tipo de suelo todo aquél que no haya sido clasificado de urbano o urbanizable, recuperando con ello el suelo no urbanizable el carácter residual que tuvo en legislaciones anteriores a la Ley 9/2001.

La cuarta novedad importante es la introducción de una regulación específica para los asentamientos no regularizados existentes en el suelo no urbanizable de determinados Municipios de la Comunidad de Madrid. Lo que se pretende con ello es eliminar la incertidumbre en que se encuentran multitud de edificaciones que, estando construidas desde hace más de 30 años, se encuentran en situación de fuera de ordenación, sin que admitan actuaciones de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ante esta situación, y siendo una realidad preexistente que ya no se puede evitar, es necesario darles un tratamiento que además de mejorar la calidad de vida de quienes residen allí, mejore el medio ambiente y resuelva la dotación de servicios básicos. Ahora bien, esta posibilidad solo se admitirá en aquellas parcelaciones y construcciones que sean viables desde un punto de vista ambiental y asumiendo sus titulares las cargas urbanísticas que correspondan.

La regularización de asentamientos ya se intentó en el año 1985, cuando la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid. No habiendo logrado esta Ley sus objetivos, se aborda aquí su contenido bajo nuevos postulados, regulando condiciones y deberes específicos de urbanización y de cesiones con el fin de garantizar la prestación de los servicios mínimos que debe tener cualquier vivienda, pero sin que pierdan las características que se corresponden con el tipo de suelo donde se asientan.

El Título III, sobre planeamiento urbanístico, regula una vez más los distintos tipos y clases de planes, señalando el objeto de cada uno de ellos, su contenido, el régimen de su aprobación y sus efectos.

La novedad de este título es, sin ninguna duda, la diferenciación que se introduce entre Plan General Ordinario, obligatorio para los Municipios de más de 5.000 habitantes, y el Plan General Simplificado que pretende flexibilizar y simplificar la compleja labor planificadora para aquellos Municipios que por su población o por sus específicas condiciones no requieran de un desarrollo urbanístico complejo. De esta forma, podrán acogerse a esta figura los Municipios de menos de 5.000 habitantes, aunque de forma voluntaria podrán acogerse también al régimen del planeamiento Ordinario. En este Plan General Simplificado, los Ayuntamientos solo podrán tener desarrollos en el suelo urbano no consolidado, sin que quepa la clasificación de suelo urbanizable. Esto facilita la gestión del planeamiento y se logra que los posibles desarrollos que se efectúen respondan a una necesidad real, acompasando estos crecimientos al incremento de la población real y a las demandas reales, con lo que se consiguen desarrollos sostenibles tanto desde un punto de vista ambiental como económico. La nomenclatura de estos planes generales como "simplificados", no se corresponde con la necesidad de que su tramitación requiera una evaluación ambiental simplificada.

Los planes especiales también adquieren ahora un papel destacado, ampliándose su objeto y enumerando, como novedad, las figuras que pasan a complementar a los instrumentos de planeamiento.

En cuanto a la tramitación del planeamiento, se integra el procedimiento de evaluación ambiental estratégica derivados de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, con la tramitación urbanística.

El Título IV, que lleva por rúbrica «Actuaciones sobre el medio urbano», contiene otro de los ejes en los que esta Ley pretende que se apoye el urbanismo del siglo XXI. Es la respuesta propuesta ya a nivel nacional y europeo tras el agotamiento de un modelo de urbanismo expansionista altamente desgastado.

Así esta Ley nace con el propósito de potenciar las "nuevas formas" de urbanismo o de utilización del suelo que, desde ahora, convivirán con las que han venido siendo más "tradicionales". Frente a los procesos basados en la generación de nuevo tejido urbano que siguen teniendo su regulación, el objetivo es atender a la ciudad edificada, potenciar la ciudad existente mediante la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbana.

Para ello en este título se traslada la regulación estatal integrada ahora en el vigente TRLS y procedente de la novedosa Ley 8/2013, de 26 de junio, citada, desarrollándose conforme a las peculiaridades de nuestra Comunidad Autónoma. Se articulan así reglas para la delimitación y planificación de estas actuaciones y para su gestión, partiéndose siempre de la consideración de que en gran medida requieren de financiación pública. Mención especial merecen aquí los Programas públicos de actuación sobre el medio urbano, cuya elaboración será voluntaria pero que, cuando sean aprobados, las alteraciones del planeamiento que se deban efectuar para desarrollar y ejecutar las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovaciones urbanas en ellos previstas, no requerirán más que la aprobación de planes especiales, no siendo necesario acudir a modificaciones del planeamiento general. Se pretende con ello facilitar la ejecución de dichas actuaciones urbanísticas.

El Título V, dedicado a la regulación de la «Gestión urbanística», simplifica un régimen instaurado en nuestra cultura jurídica hace ya muchos años y que, en términos generales, se somete a alteraciones que buscan agilizar esta fase de ejecución del planeamiento. Simplifica así los procedimientos y clarifica las formas de actuar, potenciando la posibilidad de que intervenga la actividad privada, además de los propietarios en las actuaciones urbanísticas, pudiendo intervenir junto a los propietarios o de forma independiente. Esta última fórmula está pensada para emplearse en los supuestos de incumplimientos de la función social de la propiedad por parte de los propietarios de suelo.

En el Título VI, sobre «Conservación de la urbanización, terrenos, construcciones y edificios», se definen los deberes de conservación de los propietarios y el límite de los mismos. Introduce como novedad respecto a la Ley hoy vigente, la necesidad de que todos los edificios dispongan de un Informe de Evaluación de Edificios, que incluye un estudio sobre el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal y la certificación de la eficiencia energética del mismo. Es importante clarificar que dicho Informe sustituye a la actual Inspección Técnica de Edificios, que desaparece, así como el establecimiento de ciertas especialidades para edificios de valor histórico.

Aunque la regulación efectuada en esta materia parte de las previsiones realizadas por el legislador básico estatal en diversos textos normativos, el margen del legislador autonómico es hoy bastante más amplio pues aquella regulación (plasmada primero en el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1

de julio; después en la Ley 8/2013, de 26 de junio; y finalmente en los artículos 29, 30 y Disposición Transitoria Segunda del TRLS) ha sido declarada inconstitucional y nula por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 5/2016, de 21 de enero.

El Título VII se destina a la regulación en bloque de la llamada «disciplina urbanística». Bajo esta rúbrica se engloba ahora la regulación conjunta de todas las medidas, técnicas y facultades que se atribuyen a las Administraciones públicas con competencias urbanísticas para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística. Se aborda así el control previo de los procesos de urbanización y edificación y los de usos del suelo; la inspección de las actuaciones emprendidas previa obtención de autorización administrativa o tras presentación de una declaración responsable o comunicación; y la imposición de órdenes de restauración y de sanciones cuando dichos procesos y usos supongan trasgresión de la legalidad urbanística.

Es importante destacar la desaparición en esta nueva regulación de las calificaciones urbanísticas y de los proyectos de actuación especial como instrumentos jurídicos para el control de las actuaciones en suelo no urbanizable. Se sustituyen por otras técnicas más ágiles, pero no menos garantistas porque la protección y contención de las posibles actuaciones humanas en esta clase de suelo es objetivo prioritario de esta Ley. Teniendo en cuenta las dificultades procedimentales que acarreaba los instrumentos ideados por la Ley 9/2001, de 17 de julio, se incorporan aquí dos nuevas licencias para obtener una autorizaciones de uso en suelo rústico cuyo régimen procedimental varía según cuál sea el uso al que quiera destinarse y la categoría de suelo no urbanizable donde quiera implantarse. En suelo no urbanizable común, para la implantación de los usos previamente relacionados en la Ley, será preciso una previa declaración de su interés general por el Consejero competente y será la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid quien otorgue finalmente la autorización de uso especial, todo ello previa información pública y solicitud de informes sectoriales que procedan. En el caso de que un ciudadano quiera llevar a cabo los usos o actividades previstos por la ley sobre un suelo no urbanizable común, de protección o preservado de la urbanización, habrá de obtener una licencia urbanística que queda sujeta a un procedimiento más exigente que el habitual. Así, por ejemplo, se precisa un estudio de viabilidad urbanística y un informe preceptivo y vinculante de la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

Dentro de este título merece especial mención y explicación la reforma que se acomete de la licencia urbanística como instrumento tradicional de intervención en el uso del suelo. Se trata de una cuestión que ha resultado difícil de abordar, pues la traslación de la evolución impuesta por la normativa europea en las técnicas de control administrativo al ámbito urbanístico ha estado inmerso en una considerable polémica.

La Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, se dictó con la intención de facilitar el acceso a las actividades de servicios y a su ejercicio en el ámbito de la Unión Europea y, a tal efecto, consagra el principio de simplificación administrativa y restringe el régimen de autorización a los casos previstos expresamente por norma legal con estricta observancia de los principios de necesidad, no discriminación y proporcionalidad.

La controversia surge cuando es la propia Directiva la que excluye expresamente de su ámbito de aplicación a las normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural (Considerando 9). Ello ha llevado a que muchas voces hayan entendido que el urbanismo y, por tanto, las licencias urbanísticas están excluidas de su ámbito de aplicación objetivo. Postura que ha sido avalada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en seis de las siete sentencias dictadas el 17 de febrero de 2011.

Por su parte, la trasposición de la Directiva de Servicios a nuestro ordenamiento jurídico interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio ("Ley Paraguas") supuso la consagración del principio general de que el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio no estarán sujetos al régimen de autorización administrativa (y que de estarlo habrá de ser previa justificación y proporcionalidad) y el de simplificación administrativa, a cuyo efecto introdujo como instrumentos de control la comunicación previa y la declaración responsable de la actividad. Además, impuso la obligación de aplicar el silencio positivo como regla general, relegando el silencio negativo a los supuestos previstos por una norma con rango de ley que lo justifique en razones imperiosas de interés general. Instaurados tales principios, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Ómnibus), reformó hasta 48 leyes estatales. Pero no modificó la regulación de la actividad urbanística. Ni para excluirla de su aplicación, ni tampoco para acomodarla a los nuevos parámetros regulatorios. En concreto, no alteró la previsión del artículo 8.1.b) del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley del Suelo que, de forma bastante clara, sometía «todo acto de edificación» a la obtención de «acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística», marcando además la regla de la imposible adquisición por silencio administrativo de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Precepto que constituye una norma con rango de Ley básica estatal según ha fijado como doctrina legal la sentencia de 28 de enero de 2009 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

En este contexto, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, introdujo en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, el artículo 84 bis, y con él instauró «con carácter general» el principio de no sometimiento del ejercicio de actividades a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo, con la excepción de actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público. Pero de forma casi coetánea y para el ámbito específico de la actividad urbanística, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, confirmaba la necesidad de mantener el régimen de licencias urbanísticas al fijar el carácter negativo del silencio para un gran número de actuaciones urbanísticas, todo ello justificado por razones de seguridad jurídica (artículo 23). Este precepto fue declarado inconstitucional y nulo por el Tribunal Constitucional en su sentencia 29/2015, de 19 de febrero, pero sólo por razones de técnica legislativa. El Tribunal Constitucional entendió que el Gobierno introdujo esa regulación sin aportar una justificación suficiente para apreciar la existencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad requerido por el artículo 86.1 CE para el uso de la legislación de urgencia (Fundamento jurídico 5º).

En esta evolución de la normativa básica estatal, tiene lugar la aprobación en el año 2013 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana que, aunque derogó el artículo 23 del citado Real Decreto-Ley 8/2011, vino en realidad a modificar su contenido dando una nueva redacción al artículo 9 del TRLS 2/2008 (apartados 7, 8 y 9), que ha pasado intacto al vigente artículo 11 (apartados 3, 4 y 5) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Y de esta regulación básica estatal ahora vigente, tan importante para su desarrollo por el legislador autonómico, se extraen al menos dos parámetros regulatorios: 1.º que "todo acto de edificación" (artículo 11.3) requiere un acto de "conformidad, aprobación o autorización administrativa" lo que supone –pese a la ambigüedad del legislador- que se abre la posibilidades a que la legislación autonómica determine otras técnicas de control más allá del control administrativo previo vía licencia

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

40

urbanística; y 2.º la sujeción directa a control administrativo previo y preceptivo por licencia urbanística de los actos de contenido urbanístico relacionados en el apartado 4 del citado artículo 11 TRLS, en tanto que los somete al instituto del silencio administrativo negativo.

Además, en este mismo texto refundido encontramos más referencias a la técnica autorizatoria. El reconocimiento a los propietarios de suelo en situación rural de la facultad de realizar usos y obras de carácter provisional por no estar prohibidos por la legislación y ser compatibles con la ordenación urbanística (artículo 13.2 d)), se sujeta a la existencia de una previa autorización administrativa. Las actuaciones sobre el medio urbano requieren, sin embargo, la obtención por el propietario, en su caso, de previa "conformidad o autorización administrativa" (artículo 14 d)), al igual que las segregaciones o divisiones de fincas (artículo 26.2), o las declaraciones de obra nueva en construcción (artículo 28.1). Cuando se trata de obras nuevas terminadas, la acreditación de que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto se encomienda no solo a la autorización administrativa, sino también a la declaración responsable o comunicación previa (artículo. 28.1 b)).

Mención destacada merece la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, porque, siendo posterior a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y dejando libertad para que las Comunidades Autónomas determinen cualquier supuesto de inexigibilidad de licencias (Disposición final décima), no alteró lo allí dispuesto pese a que vuelve a reiterar la excepcionalidad de la sumisión de una actividad económica al régimen de autorización administrativa y viene a concretar cuándo su imposición puede estar amparada en el principio de necesidad y proporcionalidad (artículo 17). Sea como fuere, el contenido de ese artículo 17 ha sido sin duda la antesala de lo que ahora contiene el artículo 84 bis de la Ley de Bases de Régimen Local (en la redacción dada tras la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local), tan importante a los efectos que nos ocupan.

El citado artículo 84 bis de la Ley de Bases de Régimen Local, junto con los preceptos mencionados del vigente TRLS, así como ciertas previsiones de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, marcan una parte de las exigencias de legislación básica estatal en cuyo marco debe legislar esta Comunidad Autónoma.

Con todo, lo expuesto hasta ahora no es todavía suficiente. Porque paralelamente a estas previsiones, la regulación de las conocidas licencias de actividades económicas tuvieron su propio recorrido. Primero irrumpió el Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, derogado por la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberación del comercio y de determinados servicios (modificada en parte por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización). A ella se deben una serie de hitos que condicionan igualmente la tarea que ahora se aborda en esta Ley. Así, de ella es fundamental tener presente la eliminación de la exigencia de obtención de licencia municipal previa de apertura y de actividad en un gran número de actividades comerciales ligadas a establecimientos comerciales (y otros que se detallan en su anexo) con una superficie determinada y su sustitución por declaraciones responsables o comunicaciones previas; y también la sumisión de los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios a comunicación previa. Y por supuesto la habilitación a las entidades privadas colaboradoras en las tareas de comprobación de los requisitos y circunstancias referidos en una la declaración responsable o comunicación previa. Pero más importante aún son las excepciones que establece: no se aplica a las actividades con impacto en el patrimonio histórico-artístico o en los bienes de dominio público; la exención de obtención de licencia previa para la realización de obras ligadas al acondicionamiento de locales comerciales solo se establece para los supuestos en que las obras no requieran de la redacción de un proyecto de obra en el sentido exigido por la Ley 38/1999, de 5 de

noviembre, de Ordenación de la Edificación; y sobre todo, la inexigibilidad de licencia que instaura no rige –dice claramente- para las obras de edificación donde se remite a lo que exija la normativa correspondiente. Y merece la pena también mencionar, para comprender también el articulado de esta Ley que aquí se aprueba, la regulación de las estaciones o instalaciones radioeléctricas.

Resta ahora citar, al menos, la legislación de la Comunidad de Madrid ya dictada en virtud de toda estas nuevas circunstancias. Así, lo expuesto debía compaginarse con la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de medidas liberalizadoras y de apoyo a la empresa madrileña, dictada precisamente con el objeto de trasponer a la Comunidad de Madrid la Directiva de Servicios y que, por su singularidad, queda al margen de las previsiones de esta Ley. Lo mismo cabe decir de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial de la Comunidad de Madrid que al suprimir para la actividades comerciales, para determinados servicios y para aquellas que se realicen en oficinas, las licencias urbanísticas anteriormente exigibles, ha sido también respetada por esta Ley.

Todo ello cristaliza así en el Capítulo I de este Título VII que regula de forma totalmente novedosa los actos sometidos a licencia urbanística (Sección 1ª); a declaración responsable (Sección 2ª) y a comunicación (Sección 3ª), que ya no lleva el adjetivo de "previa" por no aparecer ya como tal en la Ley 39/2015 citada. A partir de esta nueva regulación la declaración responsable es la regla general y solo los supuestos expresamente enumerados en el artículo 182 quedan sometidos al régimen de licencias. Todo ello sin perjuicio de las "licencias comerciales" que tienen su propio régimen.

Otra de las cuestiones importantes que deben mencionarse de este título son las novedades relativas a las sanciones administrativas y las reglas para determinar su cuantía. En concreto, es muy destacable la habilitación que, por primera vez, se confiere a la Administración para que pueda decomisar el beneficio obtenido por el infractor, que es mucho más que prohibir que quien infringe no pueda lucrarse si la sanción no cubre la cuantía del beneficio obtenido. Decomisar dicho beneficio es apostar decididamente por la lucha contra el ilícito urbanístico.

También es una novedad la posibilidad de que todas las Administraciones Públicas a las que les sea de aplicación esta Ley, puedan exigir a los infractores el importe de las costas que se hayan ocasionado con ocasión del procedimiento seguido por las infracciones cometidas. Se busca con ello evitar que la Administración Pública tenga que soportar un coste añadido por actuaciones infractoras.

Hay que mencionar también la posibilidad de que la sanciones impuestas pueda reducirse en un 60% cuando el responsable inicie inmediatamente los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados, si estos son compatibles con el planeamiento, o para restaurar la legalidad, en caso contrario. También se contempla, como acontece hoy en otros campos del Derecho, la posible reducción en un 50% de la cuantía de la sanción si éstas son abonadas en el plazo de periodo voluntario y, en el mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. Teniendo en cuenta que la cuantía de las sanciones a imponer es francamente elevada, parece razonable conferir dicha opción al infractor.

El Título VIII, «Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario», regula los Patrimonios públicos del suelo, el derecho de superficie y los derechos de tanteo y retracto sobre bienes existentes en la Comunidad de Madrid.

La «Organización, coordinación y cooperación administrativa» pasa a ocupar el Título IX y determina quienes son los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid y de los Ayuntamientos, distribuyendo las distintas competencias urbanística que otorga la Ley a cada uno de ellos, regula la necesaria cooperación y coordinación administrativa que debe existir entre ellos, introduciendo

fórmulas para llevarlas a cabo, regula la colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, estableciendo las distintas clases de entidades colaboradoras que pueden existir, tanto de propietarios como de la iniciativa privada, establece los requisitos que deben reunir, así como la necesidad de su autorización para que puedan actuar. Por último, introduce una nueva regulación sobre los convenios urbanísticos que pueden ser suscritos entre Administraciones Públicas y entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada, como instrumento para facilitar la actividad urbanística de los Municipios, introduciendo las garantías de legalidad y transparencia necesarias.

Se trata de un título que, adaptándose a lo establecido por la legislación básica estatal, refunde toda la legislación dispersa sobre esta materia.

A propósito de la organización administrativa hay que mencionar la supresión del Jurado Territorial de Expropiación, como órgano autonómico encargado de la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones en las que la Administración expropiante es la Comunidad de Madrid o uno de sus Municipios. Sus funciones serán asumidas por la Administración General del Estado y, en concreto, por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito de la Comunidad de Madrid. Se trata de una medida que se enmarca en el compromiso adquirido de reducir costes y suprimir órganos administrativos que impliquen duplicidad de funciones.

Las disposiciones transitorias establecen en qué situación queda el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley y cómo debe ser adaptado; cómo debe interpretarse el régimen jurídico del suelo vigente con respecto al nuevo en tanto se producen las necesarias adaptaciones; cómo deben ser tratados los procedimientos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la nueva Ley; así como todas aquellas cuestiones que deben mantenerse en tanto se produce la adaptación de toda la actividad urbanística a lo establecido en la nueva Ley, impidiendo que queden vacíos o lagunas legislativas que puedan paralizar la actividad de la Comunidad de Madrid, manteniéndose ésta en plenitud durante el tiempo que marca la propia Ley para la adaptación de esta actividad a la nueva regulación.

Las disposiciones finales, tratan de solventar los problemas que puedan derivarse de la entrada en vigor de la Ley. Prevén cómo deben tratarse aquellos asuntos que la derogación de la Ley vigente deja sin regulación, al desparecer determinadas figuras, o formas de llevar a cabo la actividad urbanística.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- *Objeto de la Ley.*

1.- La presente Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid.

2.- Por actividad urbanística se entiende aquella que tiene por objeto la utilización y transformación del suelo, del vuelo y del subsuelo con fines urbanizadores y edificatorios, de rehabilitación y conservación de inmuebles y de regeneración y renovación de tejidos urbanos.

Artículo 2.- *Contenido de la Ley.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, esta Ley regula:

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

43

a) El régimen de ejercicio del derecho a la información pública urbanística y la participación ciudadana.

b) El régimen de la propiedad del suelo y del subsuelo de acuerdo con las previsiones de la legislación básica estatal.

c) Las clases y el contenido de los instrumentos de ordenación o planificación urbana y los de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

d) Las formas e instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento.

e) Los instrumentos de control del uso del suelo y de la edificación; los mecanismos para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística, para restaurarla y para sancionar su posible transgresión.

f) Los instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

g) La organización y coordinación administrativa.

Artículo 3.- *Fines, principios rectores y objetivos de la Ley.*

1.- Son principios rectores de la actuación urbanística de los entes públicos los de sostenibilidad urbana, ambiental, económica y social; conectividad de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales; cohesión territorial; competitividad; eficiencia energética; complejidad funcional; accesibilidad; equidad de género e intergeneracional; transparencia administrativa y participación social.

2.- En el marco de tales principios, la actuación urbanística pública se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Contribuir a la eficacia de los principios rectores de la política social y económica previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y desarrollados por la legislación estatal.

b) Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en una utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.

c) Favorecer la satisfacción del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.

d) Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando los crecimientos dispersos.

e) Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, con especial atención a los parques infantiles.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

44

f) Mejorar la calidad de la vida urbana de la población favoreciendo la modernización de las redes de infraestructuras, las dotaciones y equipamientos, la implantación de innovaciones tecnológicas, la movilidad sostenible y la accesibilidad con especial atención a las personas con diversidad funcional o movilidad reducida.

g) Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; de preservación de los valores del suelo inidóneo o innecesario para albergar transformaciones urbanísticas; y de prevención contra la contaminación del aire, agua suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas.

h) Coadyuvar al desarrollo económico y social equilibrado del territorio urbano mediante la implantación de usos que incentiven la inversión de manera sostenible y la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.

i) Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como de la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados.

j) Promover y facilitar la participación y colaboración de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística y priorizar al propietario de suelo para promover las actuaciones de transformación y de edificación y sobre el medio urbano.

k) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos así como el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

l) La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos.

m) Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística.

n) Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa.

ñ) Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento territorial y urbanístico.

o) Impedir actuaciones especulativas sobre el suelo.

Artículo 4.- *Régimen de ejercicio de la actividad urbanística.*

1.- La actividad urbanística se ejerce en el marco del derecho de propiedad del suelo, de la libertad de empresa y, en su caso, de la iniciativa pública empresarial, bajo la dirección y el control de las Administraciones Públicas y con sumisión al ejercicio de cuantas funciones públicas corresponda.

2.- Son funciones públicas urbanísticas todas aquellas que impliquen el ejercicio de autoridad y en particular las siguientes:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y su ejecución.

b) La intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y subsuelo.

c) El control y supervisión de los procesos de ejecución del planeamiento y en general de uso del suelo, así como los de regeneración, renovación y rehabilitación.

d) La protección de la legalidad urbanística en dichos procesos.

e) La intervención en el mercado de suelo.

3.- Para el desarrollo de las funciones públicas anteriormente señaladas, la Administración Pública ejerce las competencias expresamente atribuidas en esta Ley.

4.- Las potestades públicas se ejercen con sumisión a los de principios de transparencia, proporcionalidad, buena fe y confianza legítima, utilización de la medida menos gravosa para los afectados y economía procedimental.

Artículo 5.- *Titularidad de las competencias administrativas en materia urbanística.*

1.- Corresponde a la Administración de la Comunidad de Madrid el ejercicio de la competencia sobre ordenación del territorio y la coordinación y el control de la actividad urbanística que expresamente se le atribuyan. Dichas competencias se llevarán a cabo por medio de los órganos previstos en esta ley y a través de los que, en cada caso, prevea la estructura orgánica de dicha Administración Pública.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las funciones públicas de carácter urbanístico corresponderán, con carácter general, a los Municipios, que asumirán todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones. Los Municipios llevarán a cabo estas actividades en los términos de esta Ley y, en su caso, conforme a la normativa de régimen local.

TÍTULO I
INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.- *Derechos y deberes de los ciudadanos.*

Los particulares, individual o colectivamente integrados, en el marco de lo dispuesto por la legislación básica estatal, tendrán los siguientes derechos y deberes:

a) A contribuir en los términos establecidos en esta ley a la acción urbanística de los entes públicos.

b) A participar en el trámite de información pública de los instrumentos de ordenación territorial o planeamiento urbanístico, de gestión urbanística, o de cualquier otra actuación urbanística que requiera de dicho trámite y durante el tiempo que dure éste.

c) A obtener, de la Administración Pública competente, copia de los documentos de que consten los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, de gestión urbanística, o cualquier otra actuación urbanística en los términos y condiciones dispuestos por la legislación sobre transparencia administrativa.

d) A ejercitar acciones e interponer recursos ante la Administración Pública competente o, en su caso, ante los Juzgados y Tribunales en defensa de la legalidad urbanística.

e) Cualesquiera otros dispuestos por las leyes.

CAPÍTULO II
INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 7.- *Derecho a la información urbanística.*

1.- Se reconoce a todas las personas físicas y jurídicas el derecho de acceso a la información pública urbanística y en particular a los propietarios y demás afectados por cualquier actuación urbanística, así como a las entidades representativas de intereses urbanísticos.

2.- A los efectos de esta ley, por información urbanística se entiende toda información disponible por las Administraciones Públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, relativa a los instrumentos de planeamiento y gestión, a los convenios urbanísticos, a la situación urbanística de los terrenos y construcciones y a las actividades y usos que sobre ellos se desarrollen.

3.- Para la efectividad del acceso a la información urbanística, las Administraciones Públicas podrán exigir la presentación completamente informatizada de los documentos enumerados en el apartado anterior.

4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones Públicas podrán limitar el derecho de acceso a la información urbanística en los supuestos previstos en la legislación reguladora del acceso a la información pública.

5.- En los supuestos de solicitudes de acceso a información urbanística que contuviera datos protegidos, se estará a lo dispuesto por la legislación reguladora de la protección de datos de carácter personal.

Artículo 8.- *Consulta urbanística.*

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto para los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable previsto en el artículo 30, toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que se encuentre incluido.

2.- Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento mediante la emisión de una certificación urbanística que expresará, al menos, lo siguiente:

a) Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando el estado de situación de cada uno de ellos y, en su caso, si se ha acordado la suspensión de licencias, estado de la gestión jurídica y material del ámbito, sector, unidad de ejecución, o terreno,

47

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

cargas que graven los suelos, grado de cumplimiento de las mismas, y cualquier otra circunstancia que afecte a la propiedad del suelo.

b) La clasificación del suelo, su categoría y calificación, así como la totalidad de sus determinaciones urbanísticas.

c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzar aquella condición.

3.- Dicha certificación urbanística se notificará al solicitante en el plazo máximo de tres meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

4.- Cuando el Municipio carezca de los medios técnicos, materiales y económicos para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo, previa celebración del correspondiente convenio de colaboración.

5.- Las certificaciones urbanísticas elaboradas en ejercicio de esta consulta tienen efectos meramente informativos, por lo que su contenido no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, conforme a la ordenación urbanística aplicable, sin perjuicio de que el error en la información pueda determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Las certificaciones emitidas mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboró. Quedará suspendida su eficacia en el momento en que se inicie un procedimiento para la alteración del citado planeamiento.

CAPÍTULO III
INFORMACIÓN PÚBLICA EN LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 9.- *Reglas para la información pública.*

En los trámites de información pública se aplicarán las siguientes reglas:

a) La información pública se efectuará en las unidades administrativas más cercanas a los interesados, además de en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sedes electrónicas o páginas web de las Administraciones correspondientes; y, con carácter facultativo, en el tablón de anuncios del Municipio afectado y en un periódico de los de mayor tirada en la Comunidad de Madrid.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma, la duración del periodo de información, así como, el lugar, horario y página web dispuestos para la consulta, debiéndose incluir en la documentación que se exponga al público un resumen ejecutivo que exprese los extremos que se establecen en la legislación estatal del suelo.

c) Durante la información pública:

1º. Podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, en el lugar y horario dispuestos al efecto.

2º. Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto en sede electrónica de la Administración Pública correspondiente.

3º. Podrán obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto.

4º. Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

Artículo 10.- *Publicidad de los instrumentos urbanísticos.*

1.- El contenido completo de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y de los convenios urbanísticos será público y deberá incluir la versión consolidada y actualizada de aquellos, así como de sus modificaciones y adaptaciones vigentes y con indicación, en su caso, de las determinaciones que se encuentran suspendidas.

2.- A tal efecto, la Administración Pública competente, en cada caso, publicará dicho contenido en su sede electrónica, sin perjuicio de que pueda ser también consultada de forma presencial en las dependencias que al efecto se establezcan. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO IV
ACCIÓN PÚBLICA

Artículo 11.- *Acción pública.*

1.- Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2.- Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.

TÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DEL SUBSUELO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.- *Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.*

1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación estatal del suelo, en esta ley o, en

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

virtud de las mismas, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

2.- El derecho de propiedad no integra por sí mismo la edificabilidad o el aprovechamiento que en su caso establezca el planeamiento urbanístico y su patrimonialización se produce únicamente en el momento de su realización efectiva, tras el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas que correspondan.

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes o en el planeamiento urbanístico.

Artículo 13.- *Indemnización por la ordenación.*

1.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones, así como del subsuelo, establecida en la legislación y en el planeamiento urbanístico no conferirá por sí sola a los propietarios derecho a ser indemnizados, salvo en los supuestos previstos en la legislación estatal del suelo.

2.- Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proceso urbanizador en los términos previstos en la presente Ley.

Artículo 14.- *Declaración de fuera de ordenación.*

1.- Los usos del suelo o del subsuelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, deberán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán fuera de ordenación aquellos emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión o expropiación, o se ubiquen en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2.- En los terrenos que sustenten usos, edificaciones e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las estrictamente necesarias para su conservación y consolidación, entendiendo por obras de consolidación aquellas que tienen como fin mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad. Cualesquiera otras obras serán ilegales y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3.- Los usos del suelo o del subsuelo citados en el apartado primero de este artículo, y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

4.- La declaración de fuera de ordenación, o la disconformidad con el planeamiento urbanístico, podrá ser absoluta, cuando las construcciones e instalaciones sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación aprobada; será relativa, cuando las construcciones e instalaciones solo sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación aprobada. Cuando sea absoluta, las obras de consolidación señaladas en el apartado 2 de este artículo no podrán llevarse a cabo cuando falten menos de cinco años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble. Cuando sea relativa, podrán admitirse aumentos de volumen siempre que lo permitan las determinaciones del nuevo planeamiento. En ambos casos se autorizarán cambios de uso siempre que sean compatibles con el nuevo planeamiento.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

50

Artículo 15.- *Subrogación real.*

Los derechos y deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones existentes en el suelo o en el subsuelo tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en las obligaciones que éste hubiera acordado con la Administración Pública competente, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real, y hayan sido objeto de inscripción registral, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 16.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.*

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal del suelo, el derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, disfrutar, explotar y disponer de los terrenos en los términos y con las limitaciones previstas en la Ley, conforme a la clasificación y calificación de los mismos.

2.- Las facultades anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo de los terrenos de que se trate hasta donde determine el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que imponga la protección del dominio público y las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés económico general.

Artículo 17.- *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación estatal del suelo, el derecho de propiedad del suelo, queda sujeto al régimen establecido por razón de su clasificación y categorización, y comprende, al menos, los siguientes deberes:

a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico.

b) Conservar el suelo en las condiciones legalmente exigibles, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos reconocidos por esta ley.

c) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.

d) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos necesarios para realizar labores de control, conservación, restauración o prevención del medio rural y urbano, incluidos sus sistemas generales, así como permitir y facilitar el ejercicio por la Administración Pública de sus funciones de protección, conservación e inspección urbanística.

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sea exigible, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

Artículo 18.- *Consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad.*

1.- El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta ley habilitará a la Administración Pública competente para decretar, de oficio o a instancia del interesado, y en todo

caso, previa audiencia del obligado, la menos restrictiva de las siguientes medidas: la ejecución subsidiaria, la expropiación forzosa, la aplicación del régimen de venta forzosa o la sustitución del sistema de ejecución urbanística.

2.- La ejecución subsidiaria tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente mediante la realización de su ejercicio por la Administración Pública a costa del obligado.

3.- La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad procederá en los supuestos de declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento de los plazos para el cumplimiento de los deberes legales conforme a lo establecido en el artículo 32.

4.- La venta forzosa procederá en los supuestos previstos en el artículo 166.

5.- La sustitución del sistema de ejecución procederá en el supuesto previsto en el artículo 134.

CAPÍTULO II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 19.- *Clases de suelo.*

1.- El suelo de cada término municipal se clasificará en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. El suelo que no sea clasificado de forma expresa como urbano o urbanizable, tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

2.- No obstante, los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación, sin perjuicio de que se adscriban a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

3.- La clasificación del suelo será realizada por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

Artículo 20.- *Equivalencia a efectos de la legislación estatal.*

A efectos de lo dispuesto en la legislación estatal se entiende que:

a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable y urbano no consolidado, hasta la recepción de la urbanización.

b) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, así como los terrenos clasificados como suelo urbanizable y urbano no consolidado, una vez recibida la urbanización.

Artículo 21.- *Régimen del subsuelo.*

1.- El planeamiento urbanístico regulará el uso del subsuelo y la atribución en su caso de edificabilidad, que estarán en todo caso subordinados a las exigencias de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés económico general, tales

como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos, que se encuentren ya implantadas antes de la atribución de la edificabilidad.

2.- De ser necesaria la implantación de las instalaciones señaladas en el apartado anterior, cuando exista ya en el subsuelo derecho a una edificabilidad, esta estará subordinada a las exigencias de estas implantaciones. Si la implantación de instalaciones e infraestructuras fueran incompatibles con el uso privado del subsuelo, el propietario tendrá derecho a su expropiación o indemnización.

3.- El uso del subsuelo y la implantación en él de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de interés económico general quedarán condicionados, en todo caso, a la preservación de los posibles riesgos que puedan surgir por la existencia de instalaciones e infraestructuras públicas, así como a la protección de los restos arqueológicos o cualesquiera otro tipo de elementos sujetos a protección por la legislación sectorial.

4.- El subsuelo ubicado bajo terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas podrá albergar usos lucrativos, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional público sobre rasante. Para su implantación será necesario solicitar informe del órgano titular del dominio público.

Artículo 22.- *Suelo urbano.*

1.- Tienen la condición de suelo urbano los terrenos que, estando integrados legalmente en una malla urbana o siendo susceptibles de integrarse en una malla urbana, cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones existentes y a las permitidas por el plan, o que puedan llegar a contar con ello sin más obras que las de conexión a las instalaciones preexistentes.

b) Estar integrados en áreas que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, se encuentren consolidadas por la edificación en al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación establecida en el planeamiento.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

2.- Excepcionalmente, podrán tener también la condición de suelo urbano los terrenos que, estando ubicados en suelos no urbanizables sean soporte de asentamientos no regularizados, entendiendo por estos, aquellos asentamientos que siendo utilizados para uso residencial hayan formado un núcleo de población y cumplan las condiciones y requisitos señalados en los apartados siguientes. En estos supuestos, el planeamiento general delimitará estas áreas con los asentamientos que se pretenden regularizar recogiendo la realidad existente sin permitir alteraciones de su perímetro ni incrementos de edificabilidad que alteren los existentes.

3.- Será condición para que puedan ser regularizados como urbanos, que los terrenos cuenten con acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y un sistema colector de aguas residuales conforme a las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o porque su instalación implique un coste

excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar, previo informe favorable del organismo de cuenca si afecta al dominio público hidráulico o al órgano autonómico o local competente en materia de vertidos, sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un análogo nivel de protección ambiental.

4.- Serán requisitos necesarios para que estos asentamientos puedan tener la condición de urbano:

a) Que su posible regularización ya hubiera sido reconocida por una Ley anterior de la Comunidad de Madrid.

b) De no haber sido prevista esta regularización por Ley, reúna características de núcleo de población y se encuentre en situación legal de fuera de ordenación.

c) Que exista informe favorable de la Dirección General competente en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid sobre esta regularización.

5.- De no ser viable la regularización de estos asentamientos, por motivos ambientales, falta de servicios, o cualquier otra circunstancia legal, mantendrán su situación legal de fuera de ordenación, pudiendo ser atendidas sus necesidades de servicios mínimos, siempre que se sometan a un informe de evaluación de edificios, y este garantice sus condiciones de habitabilidad.

6.- Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos a que se refiere la letra a) del apartado 1; así como la forma de computar el grado de consolidación a que se refiere la letra b) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 23.- *Categorías de suelo urbano.*

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por:

1º. Los terrenos que reúnan la condición de solar o que puedan alcanzar dicha aptitud mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.

2º. Las parcelas donde se prevean actuaciones de dotación, entendiendo por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbano consolidado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por el planeamiento urbanístico a uno o más solares del ámbito, y siempre que no requieran la reforma o renovación de su urbanización.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:

1º. Terrenos en los que sean necesarias actuaciones de regeneración o de renovación urbana, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2º. Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, entendiéndose por tal, aquel suelo urbano en el que por el planeamiento se alteren sus condiciones relativas al uso global y su edificabilidad, requiriendo estos cambios obras de urbanización.

c) Suelo urbano de asentamientos no regularizados, constituido por los terrenos a que se refiere el apartado 2 del artículo 22.

Artículo 24.- *Solar.*

1.- Tendrán la condición de solar las superficies de suelo completamente urbanizadas y aptas para la edificación conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que cuenten con las calzadas pavimentadas, soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y, como mínimo, con los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2.- Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del ámbito con los sistemas generales existentes, o las de ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 25.- *Suelo urbanizable.*

Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, actividades productivas o usos dotacionales.

b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito podrá excepcionarse, de forma justificada, en los siguientes supuestos:

1º. Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.

2º. Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.

3º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Artículo 26.- *Suelo no urbanizable.*

1.- Tienen la condición de suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que no estén clasificados como suelo urbano ni urbanizable por el planeamiento territorial o urbanístico, por no estar justificada su transformación mediante la urbanización en aplicación de los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

b) Los terrenos sometidos a algún régimen de protección, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o natural, o de cualquier otra legislación sectorial.

c) Los terrenos que el planeamiento territorial o urbanístico preserve de su transformación urbanística por sus valores naturales, culturales, agrícolas, ganaderos, forestales, ecológicos,

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, u otros que justifiquen la necesidad de protección.

d) Los terrenos inadecuados para su transformación urbanística por estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

2.- Quedarán sujetos a la prohibición de cambio de uso y de toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, los terrenos forestales incendiados, en los términos y por el tiempo establecido en la legislación forestal y de montes.

Artículo 27.- *Categorías de suelo no urbanizable.*

En el suelo no urbanizable el planeamiento general distinguirá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable común, constituido por los terrenos enumerados en la letra a) del artículo 26, así como los que no se incluyan en ninguna de las otras categorías. Recibirán también esta calificación los terrenos que se encuentren en la situación descrita en el apartado segundo del artículo 26.

b) Suelo no urbanizable de protección, constituido por los terrenos enumerados en la letra b) del artículo 26.

c) Suelo no urbanizable preservado de la urbanización, constituido por los terrenos enumerados en la letra c) del artículo 26.

d) Suelo no urbanizable inadecuado para su transformación, constituido por los terrenos enumerados en la letra d) del artículo 26.

CAPÍTULO III
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 28.- *Usos provisionales.*

1.- Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o urbanizable no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta que adquieran la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las correspondientes garantías que se determinen reglamentariamente.

2.- Hasta que se apruebe el planeamiento de desarrollo podrán autorizarse, mediante licencia, usos, construcciones, instalaciones y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por la legislación sectorial ni por el planeamiento y que no dificulten su ejecución. Los citados usos cesarán y las obras serán demolidas, sin indemnización, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente. La eficacia de la licencia quedará condicionada a la prestación de garantía por importe del coste de demolición y desmantelamiento, así como de la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, construcciones, instalaciones y obras. El titular de la autorización deberá aceptar expresamente estas condiciones.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

56

Artículo 29.- *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

1.- En suelo urbano consolidado, y sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 101, los propietarios tienen los siguientes derechos y deberes:

a) Completar a su costa las obras accesorias de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran, si aún no la tuvieran, la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación, y sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras conforme a lo dispuesto por legislación sectorial.

b) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Cuando por el cumplimiento de esta exigencia la parcela resultante no supere la superficie mínima edificable, el propietario tendrá derecho a instar la expropiación forzosa.

c) Edificar en el solar en las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento urbanístico, y conforme a los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

d) Mantener la edificación en buen estado de conservación en todo momento en los términos y con las limitaciones establecidas en la Ley.

2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación descritas en el artículo 23 a) 2º tendrán, además, los derechos y deberes siguientes:

a) Participar en la ejecución de dichas actuaciones de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

b) Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al patrimonio público de suelo, gratuitamente y libre de cargas, el 10 por 100 del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida por el planeamiento. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de su valor por su equivalente económico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

c) Ceder al Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, el suelo con destino a sistemas locales en la cantidad establecida en el artículo 44.6. En los supuestos en que exista imposibilidad física de materializar esta cesión en suelo, dicho deber podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro de él, o en la forma que establezca el planeamiento. En otro caso, podrá sustituirse por su equivalente económico con destino exclusivo a la adquisición de sistemas locales.

Artículo 30.- *Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y urbanizable.*

1.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable tendrán los siguientes derechos:

a) Consultar a las Administraciones Públicas competentes, los criterios y previsiones de la ordenación urbanística que deba contener el instrumento de desarrollo pertinente y las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Dicha consulta deberá ser contestada en un plazo de tres meses y tendrá una vigencia de un año. La alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación dentro del plazo de su vigencia, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

El contenido de esta consulta no tendrá efectos vinculantes para la Administración Pública y su emisión estará supeditada al pago de la correspondiente tasa.

b) Elaborar y presentar a la Administración Pública el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos.

c) Instar la delimitación de la correspondiente unidad o unidades de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

d) Participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder al Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas los terrenos de sistemas locales reservados para viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas en la cantidad establecida en el artículo 44.6.

b) Ceder al Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas los terrenos destinados a sistemas generales que el planeamiento incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como los necesarios para la conexión, ampliación o refuerzo del ámbito con las redes generales de servicios.

c) Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo y libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad media ponderada del sector o de las unidades de ejecución en las que se divida.

d) Costear y, en su caso, ejecutar o completar todas las obras de urbanización del ámbito, así como las de conexión, refuerzo o retranqueo con los sistemas generales existentes y las necesarias para su ampliación o refuerzo, sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos por la legislación sectorial vigente.

e) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público, así como las instalaciones de redes de dotaciones y servicios cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. Cuando dichas obras o infraestructuras estén destinadas a la

prestación de servicios públicos cuya gestión y mantenimiento corresponda a otra Administración u organismo público diferente del Ayuntamiento, la entrega se efectuará a la Administración u organismo público que resulte competente.

f) Permitir al responsable de ejecutar la urbanización, ocupar en su caso los bienes necesarios para la realización de las obras de urbanización.

g) Edificar en las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento urbanístico y destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

h) Garantizar, en su caso, los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, en las condiciones que se señalen reglamentariamente.

i) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3.- Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido en esta Ley para las actuaciones de regeneración y renovación urbanas.

Artículo 31.- *Régimen del suelo urbano de asentamiento no regularizado.*

Los propietarios de terrenos clasificados por el planeamiento como urbano de asentamiento no regularizado están obligados a costear las ampliaciones, mejoras y complementación de los servicios urbanísticos enumerados en el apartado 3 del artículo 22, a ceder gratuitamente los terrenos destinados a los viales y, cuando así lo prevea justificadamente el planeamiento, a costear y ceder cualquier otra infraestructura o dotación.

Artículo 32.- *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*

1.- El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 29 y 30. En su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva de dicho instrumento.

2.- En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá declarar el incumplimiento y decretar alguna de las medidas previstas en el artículo 18.

3.- En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento de declaración de incumplimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 33.- *Derechos en suelo no urbanizable.*

Los propietarios de terrenos clasificados por el planeamiento como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

59

destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 34.- *Deberes y limitaciones en suelo no urbanizable.*

1.- Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes que le exige la legislación estatal del suelo, y además:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración Pública competente los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Permitir a la Administración u organismo público que gestione servicios públicos implantados en este tipo de suelo, realizar las labores necesarias para su conservación y explotación.

c) Respetar el régimen mínimo de protección previsto para cada categoría de suelo en la legislación sectorial o en el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno.

d) Cuando sea necesario, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se autoricen con los sistemas generales de servicios y entregarlas a la Administración Pública competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

2.- En suelo no urbanizable están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial, en el planeamiento territorial o urbanístico, o que se autoricen mediante los procedimientos establecidos en esta ley para esta clase de suelo.

Artículo 35.- *Actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*

1.- En el suelo no urbanizable común, de protección y en el preservado de la urbanización, podrán legitimarse, en los términos que disponga el planeamiento territorial y urbanístico, dando cumplimiento a la normativa ambiental y sectorial que le resulte de aplicación y previa obtención de licencia urbanística, los siguientes usos y actividades, junto con las construcciones, edificaciones e instalaciones que requieran:

a) Los usos y actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otros usos vinculados a la explotación de recursos naturales, incluidos los de elaboración y comercialización de productos del sector primario, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica. La licencia a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación. La superficie de parcela soporte de la actividad, será la fijada por el órgano competente en materia de agricultura.

b) Los usos de carácter extractivo que comprenderán las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable para su implantación.

c) Los de carácter de infraestructuras estatal, autonómico o local. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para su ejecución y mantenimiento.

d) Las instalaciones 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 funcionalmente indispensable para su implantación.

e) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluso cuando las edificaciones soporte de la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación. Entre tales actividades se encuentran:

1º. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.

2º. Los usos caninos, ecuestres o análogos, cuando el uso que se implante sea, además de la cría de ganado, la realización de actividades deportivas, recreo, exhibiciones o análogas, en edificaciones existentes que puedan ser rehabilitadas a esos exclusivos fines.

3º. La celebración de actos culturales, ocio, banquetes o similares en edificaciones rurales declarados Bien de Interés Cultural, Patrimonial o que tengan algún tipo de valor arquitectónico.

La licencia a que se refiere esta letra podrá legitimar la implantación de instalaciones y construcciones auxiliares, en los términos que disponga la legislación sectorial y el planeamiento urbanístico.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico, arquitectónico o cultural, 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.

g) La celebración de eventos esporádicos incluida la instalación en su caso de elementos de carácter exclusivamente desmontable.

2.- Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de la licencia urbanística, a que se refiere el apartado anterior, se regula en el artículo 195.

3.- No podrán autorizarse los usos previstos en las letras e y f anteriores cuando exista riesgo de formación de un núcleo de población.

Artículo 36.- *Actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.*

1.- En suelo no urbanizable común, cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse previa obtención de autorización de uso especial, dando cumplimiento a la normativa sectorial que le resulte de aplicación, el establecimiento de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera:

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

61

a) Usos de interés general previamente declarados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, comprensivo de:

1º. Establecimientos e instalaciones para la protección o seguridad pública competencia de la Comunidad de Madrid.

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

3º. Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.

b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

1º. La gestión de residuos, materiales, maquinaria, vehículos y análogos.

2º. 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.

3º. Establecimientos industriales y de beneficio que por su vinculación con explotaciones mineras, deban ubicarse junto a éstas.

2.- El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación de la autorización de uso especial a que se refiere el apartado anterior se regula en el artículo 196.

TÍTULO III
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37.- *Concepto y fines del planeamiento urbanístico.*

1.- El planeamiento urbanístico es la base necesaria de toda ordenación del suelo, establece las condiciones para su transformación y conservación y se configura por el conjunto de instrumentos establecidos en esta Ley.

2.- La potestad de planeamiento se ejercerá para la satisfacción de los principios recogidos en la legislación estatal del suelo y, al menos, las siguientes finalidades:

a) Resolver las necesidades residenciales, actividades productivas, dotacionales y de servicios e infraestructuras del Municipio, fomentando el crecimiento compacto de los núcleos de población.

b) Favorecer la consolidación de los núcleos existentes completando las tramas urbanas, promoviendo actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

c) Mejorar la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria.

d) Proteger el medio ambiente estableciendo las determinaciones necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de las condiciones ambientales del suelo, a través de medidas como la recuperación de cauces, depuración de aguas residuales, conservación o recuperación de espacios naturales, fauna y flora silvestres.

e) Proteger el patrimonio cultural favoreciendo la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes y los elementos y tipos arquitectónicos singulares.

f) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad de tal forma que el diseño de las vías públicas favorezca la implantación de carriles bici, paseos peatonales y el transporte público.

g) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética fomentando las intervenciones que reduzcan la demanda energética.

h) Fomentar el uso de las energías renovables siempre que sean técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.

i) Promover la mejora de la calidad urbana y la cohesión social de la población estableciendo reservas suficientes de suelo para satisfacer las necesidades de servicios y equipamientos y procurando la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

j) Procurar la mejorara de la accesibilidad en construcciones y espacios públicos mediante la supresión de barreras arquitectónicas, la instalación de ascensores, la instalación de aparcamientos adaptados y otros servicios comunes. A estos efectos, la ocupación de superficies de dominio público y espacios libres que resulte indispensables para los ascensores será causa suficiente para cambiar la clase y categoría de suelo, así como para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades que proceda, y sin que ello suponga deberes adicionales de cesión.

Artículo 38.- *Potestad de planeamiento.*

1.- La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

a) Se basará en el análisis previo de información suficiente sobre la realidad existente y en la valoración razonable de la previsible evolución de ésta y del medio ambiente.

b) Se basará en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.

c) Se expresará en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

d) Diferenciará, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes y las determinaciones pormenorizadas.

2.- Solo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

a) Se deba impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.

b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.

c) Sea necesario por motivos de la protección ambiental del suelo o la protección del patrimonio histórico-artístico.

d) Derive de un cambio debidamente justificado de los instrumentos de ordenación territorial u orientación en la política de ordenación de la ciudad, o así lo exija el planeamiento territorial.

e) Resulte oportuno para la mejora del medio urbano en actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración.

3.- Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo.

Artículo 39.- *Instrumentos de planeamiento.*

1.- Los instrumentos de planeamiento, según su función y alcance, se clasifican en:

a) Instrumentos de planeamiento general, que podrán ser ordinarios o simplificados.

b) Instrumentos de planeamiento de desarrollo, que comprenden:

1º. Planes Parciales.

2º. Planes Especiales.

2.- Son instrumentos complementarios de los anteriores los siguientes:

a) Estudios de Detalle.

b) Catálogos de protección.

c) Inventario de construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable.

d) Ordenanzas municipales.

Artículo 40.- *Determinaciones legales de la ordenación urbanística.*

1.- Los actos de uso del suelo, la urbanización, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones deberán adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Deberán armonizarse con el entorno de los bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico y cultural o de los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición o materiales.

b) No romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar o desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

64

2.- Cuando excepcionalmente o como consecuencia de una resolución judicial, no exista planeamiento urbanístico aplicable, únicamente podrán autorizarse las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de conservación y las obras de construcción o edificación en los supuestos siguientes:

a) En suelo no urbanizable de protección, apto para ello conforme a esta ley, las que no tengan altura superior a dos plantas, medida en cada punto del suelo en su estado natural, sin perjuicio de las demás limitaciones aplicables.

b) En suelo urbano, las que no tengan una altura superior a dos plantas.

3.- En suelo no urbanizable, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO II
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 41.- *Clases.*

Las determinaciones de ordenación contenidas en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo son estructurantes o pormenorizadas.

Artículo 42.- *Determinaciones de ordenación estructurantes.*

1.- Las determinaciones de ordenación estructurantes son aquellas que definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura territorial y urbana y de su desarrollo futuro.

2.- Son determinaciones de ordenación estructurantes las siguientes:

a) La clasificación y, en su caso, categoría del suelo de todo el término municipal.

b) La asignación de un número máximo de viviendas a los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable justificando su adecuación a las necesidades reales previamente diagnosticadas y su sostenibilidad ambiental.

c) La previsión, definición, reserva y dimensión de los sistemas generales, con indicación del sistema de obtención de los terrenos y justificando su suficiencia para satisfacer las necesidades de la población prevista.

d) La división del suelo en áreas homogéneas, áreas de reparto, ámbitos de actuación y sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, tales como: usos característicos o globales, admisibles y prohibidos; edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos y coeficientes de homogeneización.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

65

e) La reserva de suelo edificable para viviendas sujetas a un régimen de protección pública en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

f) La determinación del régimen de usos del suelo no urbanizable.

g) La delimitación de los ámbitos con asentamientos no regularizados.

3.- Las determinaciones de ordenación estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes, y se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general. No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá redefinir una reserva de suelo para sistema general, siempre que se justifique que la nueva configuración y ubicación resulta mejor a los efectos de la prestación del servicio público de que se trate y que no se altera la superficie de suelo prevista como sistema general a obtener, ni los parámetros urbanísticos propios del Plan General.

Artículo 43.- *Determinaciones de ordenación pormenorizadas.*

1.- Las determinaciones de ordenación pormenorizada son aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material y desarrollan, sin contradecirlas, las determinaciones de ordenación estructurantes que correspondan.

2.- Son determinaciones de ordenación pormenorizadas las siguientes:

a) Calificación del suelo, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, ámbito de actuación o sector.

b) Previsión, definición, diseño, reserva y dimensión de los sistemas locales, indicando al menos, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.

c) Los criterios de diseño y ejecución de los sistemas generales previstos en el instrumento de planeamiento general.

d) La definición detallada de alineaciones y rasantes.

e) El régimen normativo de usos pormenorizados, obras e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir las construcciones, edificaciones e instalaciones para ser autorizadas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y, en su caso, la determinación de los sistemas de ejecución.

g) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

h) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.

i) Cualquier otra determinación que sea precisa y que no esté expresamente calificadas como determinaciones de ordenación estructurante.

3.- En suelo urbano consolidado y no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse

justificadamente por planes especiales de mejora del suelo urbano consolidado y por planes especiales de protección y mejora del medio ambiente o de sistemas generales o locales.

4.- En las demás clases de suelo, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento. En este último caso, los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán alterar esta ordenación justificando la oportunidad y mejora que produce respecto de la prevista en el planeamiento general.

5.- Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada del suelo podrán dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada el recinto espacial sobre el que se aplica un mismo régimen normativo para todas las parcelas incluidas en él respecto a la edificación, los usos y las intervenciones admisibles en las mismas.

6.- El instrumento de planeamiento general, o el plan especial que establezca la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, podrá dividirlo en zonas urbanísticas a efectos de que se aplique un mismo régimen normativo en cada una de ellas.

Artículo 44.- *Determinaciones sobre sistemas generales y locales.*

1.- Son sistemas generales el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a toda la población.

2.- Dentro de los sistemas generales cabe distinguir:

a) Aquellos cuya función, uso, servicio o gestión es predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el Municipio y que, por tanto, se determinan por la política propiamente municipal.

3.- Los sistemas locales son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación pormenorizada y cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes de un ámbito de actuación, sector o barrio.

4.- Los sistemas generales y locales se distinguen funcionalmente en:

a) Sistema de infraestructuras tales como las ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y viarias de transporte, incluidos los espacios de aparcamiento asociados a cualquiera de ellas.

b) Sistema de servicios urbanos, tales como las redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y análogos, y demás servicios esenciales o de interés general.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

67

c) Sistema de espacios libres: los destinados a parques, jardines, zonas verdes, plazas, zonas de recreo y expansión de la población, áreas reservadas para juego infantil, o zonas deportivas abiertas.

d) Sistema de equipamientos: los destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, social o asistencial, religioso, deportivo, administrativo, de ocio o recreo, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

e) Sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas públicas.

5.- En los terrenos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables deberán ser cedidos aquellos suelos destinados a sistemas generales que se encuentren adscritos al ámbito o sector, sean internos al sector o externos al mismo. Tales sistemas generales se dimensionarán y distribuirán respondiendo a las necesidades del Municipio.

6.- Los sistemas locales de un Municipio se dimensionarán respecto a cada ámbito de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en suelo urbano no consolidado o urbanizable respecto a cada sector o unidad de ejecución. Para ello, se atenderán a las necesidades de la nueva población prevista y a las complementarias a los respectivos sistemas generales. En todo caso se cumplirán los siguientes estándares mínimos:

a) La superficie total a ceder en el ámbito de suelo urbano consolidado, sometido a actuaciones de dotación, será de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, calculados respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que se haya producido.

b) La superficie total de cesión en suelo urbano no consolidado y urbanizable será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, de los cuales al menos el 30 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos.

c) Por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento alcanzada deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

7.- En los sectores en los que concurran cualquiera de los supuestos siguientes, los estándares del apartado anterior podrán eximirse o reducirse por el instrumento de planeamiento correspondiente y de forma justificada hasta alcanzar un 10% de los establecidos:

a) Cuando, tratándose de un Municipio de menos de 5.000 habitantes, tengan como característica la actividad turística, recreativa o la residencial estacional con tipología edificatoria aislada y de baja densidad y edificabilidad, o concurran condiciones medioambientales excepcionales.

b) Cuando tengan como uso característico el industrial.

c) Cuando, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requieran redes viarias de grandes dimensiones.

8.- Por razones de congestión, densidad de tráfico de los centros urbanos, exigencias de movilidad sostenible o de racionalización en la utilización de los aparcamientos públicos existentes, el instrumento de planeamiento correspondiente o las Ordenanzas municipales podrán establecer, justificadamente, límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público pudiendo reducirse el estándar señalado en el apartado 6, letra c) de este artículo. En tales supuestos, deberá justificarse que las plazas de aparcamiento público existentes son suficientes para cubrir las necesidades de aparcamiento del barrio a que da servicio.

9.- El instrumento de planeamiento que sometiera suelos con destino a sistemas generales o locales a expropiación, deberá contener una relación exhaustiva de los mismos, con una valoración real de los suelos, así como una justificación de que van a poder ser obtenidos en el plazo de cinco años señalado en el artículo 118.

Artículo 45.- *Determinaciones sobre la división del suelo.*

1.- La totalidad del suelo del término municipal se dividirá:

a) El suelo urbano, en áreas homogéneas, y dentro de las mismas, en ámbitos de actuación cuando se trate de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en sectores cuando se trate de suelo urbano no consolidado.

b) El suelo urbanizable, en una o varias áreas de reparto, y dentro de las mismas, en sectores.

c) El suelo no urbanizable podrá dividirse en ámbitos en los que, por motivos de protección o por requerir una ordenación más exhaustiva, se prevea establecer su régimen de usos pormenorizados a través de planes especiales.

d) Los sistemas generales podrán integrarse o no en cualquiera de esas divisiones.

2.- Se entiende por área homogénea la pieza de referencia respecto de la cual se señala la intensidad edificatoria posible y su relación con el estándar de sistemas locales existentes en suelo urbano. Se delimitarán, haciéndolas coincidir en la medida de lo posible con barrios o unidades de la ciudad consolida. Sobre estas divisiones de suelo, se aplicarán las ordenanzas zonales de ordenación pormenorizada.

3.- Los ámbitos de actuación son las divisiones de suelo urbano consolidado donde esté prevista una o varias actuaciones de dotación.

4.- Los sectores son los espacios de división del suelo urbano no consolidado y urbanizable donde los instrumentos de desarrollo o, en su caso, el planeamiento general, establecerán la ordenación pormenorizada. 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, se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de los sistemas generales.

5.- Las áreas de reparto son los espacios delimitados para el suelo urbanizable, cuyo objeto es permitir la materialización de la equidistribución de aprovechamientos entre los propietarios de los distintos sectores incluidos en ella. Estarán integradas tanto por los sectores que se incluyan en la misma, como por los suelos destinados a sistemas generales interiores o exteriores adscritos.

6.- Las áreas homogéneas, áreas de reparto, ámbitos de actuación y sectores podrán ser continuos o discontinuos a los efectos, entre otros, de excluir del sector bienes de dominio público en él integrados o de adscribir sistemas generales.

Artículo 46.- *Determinaciones sobre los usos del suelo.*

1.- Sobre cada sector, deberá establecerse el uso característico o global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.

2.- Se entiende por uso característico o global de un suelo el destino predominante que el planeamiento urbanístico le atribuye.

3.- Las determinaciones de ordenación pormenorizada no podrán desvirtuar el uso característico o global, por lo que el planeamiento general determinará las condiciones específicas necesarias para evitarlo, como la prohibición de usos concretos y los parámetros cualitativos o cuantitativos para permitir la admisibilidad de otros usos.

4.- En cada ámbito de actuación y sector, se establecerán los usos pormenorizados. Se entiende por usos pormenorizados los diferentes tipos de usos compatibles y admisibles en que se pueden desagregar los usos característicos o globales.

5.- En el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas sobre los usos se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que, en la práctica, supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.

Artículo 47.- *Reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.*

1.- En el suelo urbano no consolidado, los sectores que se delimiten para uso residencial deberán reservar un 10 por ciento de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2.- En el suelo urbanizable, los sectores que se delimiten para uso residencial deberán reservar un 30 por ciento de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3.- Las reservas señaladas en los apartados anteriores podrán ser eximidas en el suelo urbano no consolidado o reducidas en el urbanizable a un 15%, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se trate de actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Que se trate de Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que durante los dos últimos años anteriores al inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de

planeamiento correspondiente se hayan concedido licencias para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, salvo que la actuación residencial sea para incorporar más de 100 nuevas viviendas.

c) Que se trate de Municipios de menos de 5.000 habitantes y las circunstancias del Municipio y del sector así lo justifique.

4.- Para que pueda aplicarse la exención o reducción, el instrumento de planeamiento en el que se lleve a cabo, deberá justificar, además del cumplimiento de todos o algunos de los requisitos anteriores, que se cumple la reserva íntegra señalada en los apartados 1 y 2, dentro del término municipal, y existe una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Artículo 48.- *Cálculo de la edificabilidad en suelo urbano.*

1.- El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano es el valor numérico que define la intensidad edificatoria asignada por el planeamiento.

2.- Para su obtención el planeamiento general seguirá el siguiente procedimiento:

a) A la superficie edificada real y a la edificable potencial de cada solar o parcela existente en el interior del área homogénea expresada en metros cuadrados edificables, se sumará la nueva superficie edificable que otorgue el instrumento de planeamiento general.

b) El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente entre la suma resultante señalada en el apartado anterior y la superficie de suelo de todo el área homogénea, excluidos los sistemas generales, locales y la red viaria local, expresado en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

c) El coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea será el valor límite de referencia para establecer la edificabilidad de todos los sectores de suelo urbano no consolidado y los incrementos de edificabilidad en suelo urbano consolidado, incluidas las actuaciones de dotación.

Artículo 49.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*

1.- El instrumento de planeamiento general definirá, de manera justificada, para cada área homogénea los coeficientes de homogeneización de cada uno de los usos pormenorizados, en relación al uso característico, atendiendo al valor relativo que tenga cada uso y a su relación con el característico.

2.- Al establecer la ordenación pormenorizada de cada sector de suelo urbano no consolidado, el instrumento de planeamiento de desarrollo justificará que las condiciones establecidas de edificabilidad y usos pormenorizados son compatibles con el coeficiente de edificabilidad y los coeficientes de homogeneización de su área homogénea. Tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector, se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado, según las condiciones de planeamiento.

b) El coeficiente de edificabilidad del sector será el cociente entre la suma de las superficies edificables de cada zona de ordenación pormenorizada y la superficie del suelo del sector, excluidos los sistemas generales, locales y la red viaria local.

c) El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al coeficiente de edificabilidad del área homogénea.

3.- El instrumento de planeamiento de desarrollo de cada sector deberá aplicar los coeficientes de homogeneización, multiplicándolos por las superficies edificables de cada uso pormenorizado. Sumadas todas las superficies edificables homogeneizadas darán como resultado el aprovechamiento total o edificabilidad homogeneizada total del sector de suelo urbano no consolidado.

4.- El cociente entre el aprovechamiento total del sector y la superficie total del mismo, incluidos, cuando proceda, los sistemas generales adscritos o incluidos, será el aprovechamiento unitario del sector, que servirá para definir el adecuado reparto de cargas y beneficios entre propietarios.

Artículo 50.- *Cálculo del aprovechamiento en suelo urbanizable.*

1.- El aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable será un valor numérico fijado discrecionalmente por el planeamiento general, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2.- El instrumento de planeamiento general definirá, de manera justificada, los coeficientes de homogeneización de cada uno de los usos pormenorizados en relación al uso característico, en función del valor relativo de cada uno de los usos pormenorizados respecto del característico.

3.- Al establecer la ordenación pormenorizada de cada sector el instrumento de planeamiento de desarrollo justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario del sector. Tal justificación se realizará mediante el siguiente procedimiento:

a) Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada incluida en el sector, se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado, según las condiciones del planeamiento.

b) Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de homogenización del uso pormenorizado a que se destina. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable homogeneizada total, expresada en metros cuadrados construibles del uso característico.

c) El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el sector entre la superficie de suelo del sector y de los sistemas generales a él adscritos o incluidos.

4.- El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

72

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

5.- El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del sector por la superficie de suelo del sector y de los sistemas generales a él adscritos o incluidos.

Artículo 51.- *Cálculo del aprovechamiento en sectores con bienes de dominio público.*

Los terrenos de dominio público que hubieran sido adquiridos mediante expropiación forzosa, o por cualquier otro título oneroso, computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo en los que queden comprendidos y su aprovechamiento corresponderá a su Administración Pública titular.

Los terrenos o solares resultantes, en los que deba localizase el aprovechamiento imputable, se adjudicaran a su Administración Pública titular o a aquellos organismos o Entidades públicas dependientes de aquélla, cuando así lo permita su legislación aplicable. Los terrenos o solares adjudicados a la Administración Pública por su derecho a aprovechamiento, tendrán carácter de bien patrimonial de la Administración titular.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 52.- *Concepto.*

Los planes generales de ordenación urbana son los instrumentos básicos para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial y abarcarán términos municipales completos.

Artículo 53.- *Clases.*

1.- Todos los Municipios deberán contar con un instrumento de planeamiento general ordinario o simplificado.

2.- Deberán disponer de plan general de ordenación urbana ordinario todos los Municipios cuya población de derecho sea igual o superior a 5.000 habitantes, de acuerdo con las cifras oficiales resultantes de la última revisión del padrón municipal; y aquellos que, teniendo una población inferior, dispongan de un presupuesto que supere los seis millones de euros.

3.- Los Municipios no comprendidos en el apartado anterior podrán optar por disponer de plan general de ordenación urbana ordinario o simplificado.

Artículo 54.- *Seguimiento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*

1.- Los instrumentos de planeamiento general contendrán indicadores para llevar a cabo la evaluación y el seguimiento de su ejecución y desarrollo.

2.- Dichos indicadores tienen por finalidad:

1º. Evaluar periódicamente el grado de cumplimiento de las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento general, así como su grado de adaptación a las demandas sociales, económicas o medioambientales.

2º. Mantener actualizada la información sobre el desarrollo y la evolución del Municipio.

3.- Si del resultado ofrecido por los indicadores, se advirtiese que el instrumento de planeamiento general ha quedado desfasado o resulta ya ineficaz para el cumplimiento de sus fines, se iniciará el procedimiento previsto en esta ley para su revisión.

4.- Aquellos Municipios que no dispongan de medios suficientes para llevar a cabo el seguimiento, podrán solicitar cooperación de la Consejería competente en materia de urbanismo para que, previo convenio, dicha actividad sea desempeñada por la Consejería.

5.- Además, los instrumentos de planeamiento que contengan declaraciones o informes ambientales estratégicos deberán realizar un seguimiento sobre su grado de cumplimiento, que deberá incluir un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental y hacerse público en la sede electrónica municipal.

Sección 1ª.- Plan general de ordenación urbana ordinario

Artículo 55.- *Objeto.*

El plan general de ordenación urbana ordinario tiene por objeto:

a) A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias ambientales, sociales y urbanísticas del Municipio, fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal de forma concertada con el planeamiento territorial, el estratégico de movilidad sostenible y el planeamiento general de los Municipios colindantes.

b) Clasificar el suelo de todo el término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable delimitando los ámbitos territoriales de cada uno de ellos.

c) Establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y del suelo no urbanizable. Así mismo, podrá establecer la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde resulte conveniente.

d) Preservar los suelos no urbanizables de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.

e) Articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, indicando el esquema global de usos del suelo y de las redes públicas.

f) Ordenar los espacios urbanos teniendo en cuenta la complejidad de usos y actividades que caracteriza la ciudad y la estructura histórica y social de su patrimonio urbanístico, y prever las intervenciones de reforma, renovación o rehabilitación que precise el tejido urbano existente.

g) Organizar y programar la gestión de su ejecución de acuerdo con planteamientos de sostenibilidad económica.

h) Determinar la catalogación de bienes inmuebles y el establecimiento de las medidas pertinentes de protección, de conformidad con la política de conservación del patrimonio cultural y arquitectónico.

i) Delimitar reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

Artículo 56.- *Documentación.*

Los planes generales de ordenación urbana ordinarios contendrán, al menos, la siguiente documentación:

a) Documentación informativa integrada por una memoria y planos de información.

b) Documentación de ordenación integrada por:

1º. Memoria urbanística en la que se justificará la ordenación estructurante y la pormenorizada elegida, ponderando de forma expresa los principios de la ordenación ambiental y urbanística fijados en esta ley, exponiendo el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones, de forma coherente con el estudio ambiental estratégico y sus conclusiones.

2º. Planos de ordenación estructurante y pormenorizada.

3º. Normas urbanísticas.

4º. Plan de etapas en las que se prevé la ejecución de sus previsiones.

5º. Catálogo de protección.

6º. Inventario de construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable.

c) Documentación económica compuesta por:

1º. Informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se valorará el impacto y repercusión que las previsiones del plan general van a tener en las Haciendas Públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Asimismo, deberá justificar la suficiencia y adecuación del suelo que el plan general destina a usos productivos.

2º. Memoria de viabilidad económica en los términos y con los documentos establecidos en la legislación estatal del suelo.

d) Documentación ambiental compuesta por:

1º. Estudio ambiental estratégico.

2º. Declaración ambiental estratégica.

3º. Plan de movilidad sostenible.

e) Indicadores de seguimiento para la ejecución del plan general conforme a lo previsto en el artículo 54.

Sección 2ª.- Plan general de ordenación urbana simplificado

Artículo 57.- *Objeto.*

1.- El plan general de ordenación urbana simplificado tiene por objeto establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado y no urbanizable. Asimismo podrán establecer la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbano no consolidado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

2.- Además, tiene por objeto simplificar el contenido normativo y reducir las reservas dotacionales. En particular:

a) Clasificará el suelo de todo el término municipal en urbano y no urbanizable.

b) Podrá eximir de la reserva para aparcamientos fijada en el artículo 44.6.c), así como reducir o eximir los estándares en los términos fijados por el artículo 44.7.

c) No será obligatorio diferenciar los sistemas generales de los locales, ni delimitar reservas para ampliar los patrimonios públicos del suelo.

d) Para el conjunto de las dotaciones públicas en suelo urbano no consolidado, se reservarán 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos.

Artículo 58.- *Documentación.*

Los planes generales simplificados contendrán la documentación señalada en el artículo 56 para los planes generales ordinarios, a excepción del plan de etapas.

CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Sección 1ª.- Planes parciales

Artículo 59.- *Objeto.*

1.- El plan parcial desarrolla el instrumento de planeamiento general para establecer la ordenación pormenorizada de sectores tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2.- El plan parcial podrá modificar, para su mejora y justificadamente, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el sector, debiendo ser, estas modificaciones coherentes con las determinaciones estructurantes.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

76

Artículo 60.- *Contenido sustantivo.*

1.- El plan parcial establecerá, sobre la totalidad del sector, todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el artículo 43.

2.- Cuando conforme al artículo 25, el plan parcial ordene un sector de suelo urbanizable aislado, deberá incluir una justificación de la racionalidad y funcionalidad de la ordenación que se propone, así como los efectos que su ejecución produce en el conjunto del Municipio y la garantía de su conexión con los sistemas generales existentes o su capacidad para dotarse de los servicios urbanos requeridos por la Ley. Asimismo, debe ser coherente con los objetivos del Plan de movilidad sostenible y aplicar, en la medida en que le afecten, las medidas en el mismo previstas.

3.- El plan parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los suelos destinados por el planeamiento general a sistemas generales adscritos o incluidos, salvo que la Administración Pública competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un plan especial.

Artículo 61.- *Documentación.*

Los planes parciales contendrán, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria: en la que se describirá de forma concisa la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general y a la evaluación ambiental estratégica y su declaración, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

b) Estudio sobre las infraestructuras necesarias para la viabilidad del sector.

c) Documentación relativa a la conexión con los sistemas de transporte garantizando su adecuado funcionamiento a partir de varias hipótesis de sobrecarga, teniendo en cuenta los objetivos y medidas del plan de movilidad sostenible.

d) Informe y autorización de cada órgano o ente público competente sobre capacidad, límites, compromisos, contratos o convenios necesarios para garantizar la adecuada satisfacción de la demanda de los servicios públicos mínimos, incluidos los informes relativos a la movilidad y al transporte público.

e) Informe de sostenibilidad y viabilidad económica, y si se dan los supuestos previstos en la legislación estatal del suelo, Memoria de viabilidad económica.

f) Planos de ordenación pormenorizada.

g) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

h) Organización y gestión de la ejecución.

i) Normas urbanísticas, incluidas las ordenanzas zonales.

j) Documentación relativa al catálogo de protección, cuando proceda.

k) Documentación ambiental compuesta por:

1º. Según proceda, estudio ambiental estratégico o documento ambiental estratégico, que incluirán todos aquellos estudios exigidos por la legislación sectorial, como los de contaminación acústica, calidad de los suelos, o saneamiento y depuración.

2º. Declaración ambiental estratégica o informe ambiental estratégico, según corresponda.

Sección 2ª.- Planes especiales

Artículo 62.- *Función.*

1.- Los planes especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

a) La definición, mejora, ampliación o protección de cualquiera de los elementos integrantes de los sistemas generales o locales y la determinación de su ordenación urbanística completa incluida su edificabilidad y sus condiciones de construcción.

b) La previsión, definición y localización de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de servicios económicos de interés general.

c) Mejorar la ordenación establecida en el suelo urbano consolidado.

d) Planificar la ordenación de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

e) Proteger y mejorar el medio ambiente, los espacios y paisajes naturales y urbanos.

f) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

g) Ordenar los asentamientos no regularizados existentes en el término municipal.

h) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

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

Artículo 63.- *Contenido sustantivo.*

1.- Los planes especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.

2.- En todo caso, el plan especial contendrá, según proceda, las determinaciones propias del plan parcial que correspondan a su objeto específico en su función de desarrollo de instrumento de planeamiento general.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

78

3.- Podrán aprobarse planes especiales en Municipios que no cuenten con instrumentos de planeamiento general en vigor, pero no pueden sustituir a dichos instrumentos en su función de establecer la ordenación estructurante.

Artículo 64.- *Planes especiales de actuación sobre el medio urbano.*

1.- Los planes especiales de actuación sobre el medio urbano tendrán por objeto establecer las determinaciones de ordenación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 97.

2.- En su tramitación, el plan especial deberá cumplir los requisitos procedimentales previstos en esta ley para la delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 65.- *Planes especiales de ordenación de asentamientos no regularizados.*

1.- Son aquellos que tienen por objeto ordenar asentamientos no regularizados, incluidos en las áreas previamente delimitadas por el instrumento de planeamiento general.

2.- La finalidad de estos planes especiales será mitigar los efectos desfavorables de la ocupación para el medio físico; prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación o equivalente; y regularizar y consolidar, en su caso, el asentamiento.

3.- En el supuesto de regularización de asentamientos, el plan especial incluirá, en su caso, las previsiones de gestión urbanística necesarias en atención a las peculiaridades del ámbito, pudiendo, para ello, ser utilizados potestativamente cualquiera de los sistemas de ejecución urbanística previstos en esta ley.

4.- Asimismo, su desarrollo no exigirá la formulación de proyecto de urbanización, sin perjuicio de la redacción del proyecto de obra que, en su caso, fuese necesario.

Artículo 66.- *Documentación.*

El plan especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, y como mínimo deberá contener la documentación prevista en el artículo 61, incluyendo la documentación ambiental prevista para los planes parciales y, cuando proceda, la relativa al Catálogo de protección e informe de los organismos afectados, así como una memoria que exprese y justifique sus objetivos y propuestas de ordenación.

CAPÍTULO V
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Sección 1ª.- Estudios de detalle

Artículo 67.- *Objeto.*

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto reajustar o modificar de forma motivada, manzanas o unidades equivalentes del suelo urbano, en lo referente a los volúmenes edificables, alineaciones y rasantes, así como la accesibilidad y eficiencia energética.

2.- En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

79

a) Podrán delimitar espacios libres o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación, como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente instrumento de planeamiento.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

3.- No podrán aprobarse Estudios de Detalle sin que previamente haya sido aprobada la ordenación pormenorizada por el instrumento de planeamiento que corresponda.

Artículo 68.- *Contenido y documentación.*

1.- El estudio de detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

2.- El Estudio de Detalle deberá contener, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por la aplicación de las determinaciones del plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de que, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones, no origina aumento de volumen al aplicar la norma zonal al resultado de la adaptación o reajuste.

c) Planos a escala adecuada.

Artículo 69.- *Procedimiento de aprobación de los estudios de detalle.*

El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se ajustará a las siguientes reglas:

a) El órgano competente del Ayuntamiento aprobará inicialmente el estudio de detalle, sometiéndolo a información al público por el plazo de un mes.

b) Dado su carácter y concreto alcance, no requerirá informes, salvo que afecte a ámbitos protegidos, o a las competencias de alguna Administración u organismo público, en cuyo caso se solicitará informe del órgano competente en materia de patrimonio Cultural, si la protección afecta a la Ley de Patrimonio Histórico, o al órgano competente en el Catalogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, si la protección afecta al mismo, solicitándose, en su caso, al órgano cuyas competencias se vean afectadas por el contenido del estudio de detalle.

c) A la vista del resultado de la información al público, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir correcciones en el documento, las cuales, si suponen un cambio sustancial respecto al documento aprobado inicialmente, se someterán a información al público por plazo de un mes.

d) Concluido lo anterior, el órgano competente del Ayuntamiento lo aprobará definitivamente.

Sección 2ª.- Catálogos de Protección

Artículo 70.- *Objeto.*

1.- Los catálogos de protección constituyen un instrumento complementario de ordenación municipal, cuyo objeto es establecer las determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.

2.- Los Municipios tienen la obligación de aprobar y de mantener actualizado el Catálogo de Protección.

3.- El Catálogo de Protección se formulará como documento integrante del instrumento de planeamiento general correspondiente. No obstante, podrá ampliarse, modificarse y complementarse a través de planes parciales o de planes especiales, los cuales podrán reducir grados de catalogación, pero no descatalogar elementos, bienes o espacios.

Artículo 71.- *Contenido.*

1.- El Catálogo de Protección contendrá la identificación de todos los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de bienes inmuebles del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, los recogidos en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, así como, los bienes o espacios que por sus características singulares, o por reunir cualquiera de los requisitos que establece la legislación autonómica de patrimonio histórico o arquitectónico, requieran de un régimen específico de conservación, incluyendo los núcleos urbanos tradicionales y los entornos y ámbitos de reconocido valor ambiental.

2.- El Catálogo de Protección establecerá el grado de protección que corresponde a cada uno de los bienes y espacios en él incluidos y los tipos de intervención permitidos en cada caso.

3.- El Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá aprobar instrucciones para su redacción, pudiendo establecer los criterios que deben ser tenidos en cuenta para la elaboración de las normas zonales de ordenación pormenorizada de cascos antiguos.

4.- La Consejería competente en materia de patrimonio arquitectónico informará, con carácter preceptivo, los criterios de asignación de valor que se establezcan en los catálogos elaborados por los municipios.

Sección 3ª.- Inventario de construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable

Artículo 72.- *Objeto y contenido.*

1.- Los Municipios elaborarán, como documento complementario del instrumento de planeamiento general que corresponda, un listado en el que se relacionen las construcciones y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, distinguiendo las que son conformes con la

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

81

legalidad, las que se encuentran fuera de ordenación y aquellas sobre las que es posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanísticas.

2.- El Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá dictar instrucciones relativas a la redacción de este inventario.

Sección 4ª.- Ordenanzas municipales

Artículo 73.- *Objeto y contenido.*

1.- Con independencia de las normas zonales de ordenación incluidas en los instrumentos de planeamiento, todos los Municipios deben contar con ordenanzas, como mínimo, de urbanización, instalaciones y edificación cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local.

2.- Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto regular las características de diseño, los aspectos relativos al proyecto, a la ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de dicha ejecución.

3.- Las ordenanzas municipales de instalación y edificación tienen por objeto la regulación pormenorizada de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos e higiénico-sanitarios, y cuantas condiciones sean exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación.

CAPÍTULO VI
FORMULACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTOS DE LOS PLANES

Sección 1ª.- Actos preparatorios

Artículo 74.- *Formulación y avances del planeamiento.*

1.- El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los instrumentos de planeamiento general que solo podrán serlo por las primeras.

2.- Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.

A efectos de la legislación ambiental, el Avance de planeamiento tendrá la consideración de borrador del plan.

3.- El procedimiento de aprobación de avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

a) Trámite de información pública por un periodo de treinta días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualiza por la Administración Pública.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

b) Informe de impacto territorial, que analizará la incidencia del Avance sobre el Municipio afectado y los Municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Dicho Informe tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de seis meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera emitido, se podrá continuar con el procedimiento.

c) Documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, por un plazo de cuarenta y cinco días, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Una vez finalizado el plazo de consultas, el órgano ambiental emitirá el documento de alcance en el plazo de un mes.

4.- Una vez realizados los trámites anteriores, el Avance será aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, poniéndose a disposición del público a través de la sede electrónica del Municipio junto con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico y del informe de impacto territorial, señalando la incidencia que han tenido en el contenido del Avance.

5.- La aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

Sección 2ª.- Procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento

Artículo 75.- *Procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinarios y simplificados.*

1.- El procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinarios se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) A la vista del Avance aprobado, del documento de alcance y de los informes sectoriales emitidos con ocasión de dicho documento, se elaborará el documento de plan general y el estudio ambiental estratégico.

b) El órgano competente del Ayuntamiento, siempre que cuente con los informes favorables que la legislación estatal sectorial exige con carácter previo, adoptará el acuerdo de aprobación inicial del documento de plan general que someterá al trámite de información al público por plazo de 45 días hábiles, junto con un resumen ejecutivo y el estudio ambiental estratégico. Dicho acuerdo deberá expresar también los ámbitos de suspensión a que se refiere el artículo 79.

c) Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento deberá recabar los restantes informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad de

Madrid y lo elevará a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, que hubieran sido previamente consultadas en la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Unas y otras dispondrán de un plazo mínimo de 45 días hábiles para emitir respectivamente los informes y para formular las alegaciones que estimen pertinentes.

d) A la vista del resultado de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento, incluido su estudio ambiental estratégico, las correcciones que en su caso procedan. Si tales correcciones suponen cambios sustanciales en el instrumento aprobado inicialmente, el nuevo documento volverá a ser sometido al trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual se requerirán nuevos informes de aquellos organismos cuya competencia se vea afectada por la corrección.

e) Cuando el documento de planeamiento general tenga incidencia sobre terrenos, edificios e instalaciones afectos a la defensa nacional se estará a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

f) Una vez concluido el trámite anterior, el Ayuntamiento remitirá al órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, la documentación completa, compuesta por el documento de plan general, el estudio ambiental estratégico, los informes y alegaciones recibidas y un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del plan general de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración. Una vez realizado un análisis técnico del expediente y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan general en el medio ambiente, el órgano ambiental emitirá la declaración ambiental estratégica dentro del plazo previsto en la legislación ambiental. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo y determinante para el plan general.

2.- Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente del Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento de plan general y lo notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública con el resultado de lo alegado.

Artículo 76.- *Procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales.*

El procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo anterior, con las especialidades siguientes:

a) Una vez aprobados inicialmente, los planes parciales y especiales se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, con los trámites y en los plazos previstos en la legislación ambiental. El órgano ambiental competente resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar bien que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, bajo los términos y condiciones que se establezcan en el propio informe ambiental estratégico, bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este último caso, el órgano ambiental adjuntará al informe ambiental estratégico el oportuno documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

84

b) En el caso de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano competente del Ayuntamiento adoptará nuevo acuerdo de aprobación inicial del documento de plan que someterá al trámite de información al público junto con un resumen ejecutivo y el estudio ambiental estratégico, continuando su tramitación de acuerdo con las reglas del artículo 75.

c) Cuando la competencia de aprobación definitiva corresponda al Municipio, no será necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional.

d) Cuando se trate de planes especiales que afecten a sistemas generales o servicios públicos de la Comunidad de Madrid, o a varios términos municipales, el procedimiento de aprobación de los mismos corresponderá a dicha Administración Pública, no siendo necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional. En estos supuestos, durante el período de información pública, se dará traslado del expediente a los Municipios afectados para su conocimiento y formulación de las alegaciones que, en su caso, consideren oportunas.

e) Cuando se trate de planes especiales para la ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, incluidas en los programas regionales previstos en el artículo 95, el procedimiento de aprobación de los mismos corresponderá a la Comunidad de Madrid no siendo necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional. Igualmente, durante el período de información pública se dará traslado del expediente a los Municipios afectados para su conocimiento y formulación de las alegaciones que, en su caso, consideren oportunas.

f) Cuando se trate de planes parciales o especiales de iniciativa particular, aprobado inicialmente uno u otro, además de la apertura de información pública, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, el órgano competente notificará el acuerdo a todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales. Asimismo, las modificaciones que se introduzcan en el documento de planeamiento tras la aprobación inicial, deberán ser notificadas a todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales, así como a quienes hubieran presentado alegaciones.

g) La remisión del acuerdo de aprobación provisional a la Consejería competente, se efectuará en aquellos supuestos en que el Ayuntamiento no sea el órgano competente para la aprobación definitiva.

Artículo 77.- *Aprobación definitiva del planeamiento general.*

1.- Una vez aprobado provisionalmente el instrumento de planeamiento general, el Ayuntamiento lo elevará al órgano competente de la Comunidad de Madrid para la instrucción de su aprobación definitiva.

2.- Recibido el expediente, el órgano instructor de la Comunidad de Madrid examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial. De apreciar que el expediente no está completo, se ha omitido algún trámite o este ha sido defectuoso, o existen deficiencias legales en el contenido sustantivo, requerirá al Ayuntamiento la subsanación de los defectos o deficiencias observadas, con devolución del expediente, a fin de que las subsane en el plazo que se fije al efecto.

3.- Recibida la subsanación o transcurrido el plazo conferido al efecto, el órgano instructor elevará a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, una propuesta informando favorable o desfavorablemente la aprobación definitiva del planeamiento general.

4.- El órgano competente para la aprobación definitiva podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan o su modificación o revisión en sus propios términos.

b) Denegar la aprobación, modificación o revisión del plan cuando contenga deficiencias que no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

c) De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia subsanable en el documento del plan o de su modificación o revisión:

1. Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones e innovaciones necesarias que se señalarán en el acuerdo de aprobación.

2. La suspensión de su aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente en el plazo que se fije al efecto.

3. La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias solo afecten a una parte del plan general, pudiendo aprobarse definitivamente el resto y fijándose en tal caso un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

5.- La aprobación definitiva del plan general, así como la de sus modificaciones o revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo. Dicho plazo quedará suspendido en el supuesto de que el órgano instructor hubiese requerido la subsanación de deficiencias al Municipio y durante el tiempo que dure el periodo de subsanación conferido en el requerimiento.

6.- Transcurrido el plazo de cuatro meses sin resolución expresa, el planeamiento general quedará aprobado por silencio administrativo, con el contenido dispuesto en la aprobación provisional. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo solo podrá hacerse valer por el Municipio y quedará condicionada a su publicación en la forma establecida en el artículo 81.

Artículo 78.- *Aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.*

1.- La aprobación definitiva de los Planes Parciales y de los Especiales corresponde:

a) En los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de que transcurran doce meses desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado acuerdo expreso alguno, se entenderá desestimada la solicitud cursada por el interesado, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes.

b) En los demás Municipios, a la Administración de la Comunidad de Madrid, conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior, salvo en lo relativo al plazo para la aprobación definitiva que será de tres meses a contar desde el ingreso del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado acuerdo expreso alguno, se entenderá desestimada la solicitud cursada

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

por el interesado, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes.

c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa de la Comunidad de Madrid, corresponderá al órgano competente de esta Administración Pública.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando los planes parciales o especiales sean de iniciativa pública, se entenderán aprobados por silencio si una vez transcurrido el plazo máximo para resolver no se hubiera notificado resolución expresa.

3.- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponderá siempre al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de que transcurran seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderán aprobados por silencio administrativo.

Artículo 79.- *Suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística y de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones.*

1.- Durante la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento general, el órgano competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión de los procedimientos de aprobación de los planes de desarrollo de competencia municipal, de los procedimientos de gestión y ejecución urbanística, del otorgamiento de licencias urbanísticas, así como, de la presentación de declaraciones responsables para áreas, obras y usos determinados, con el fin de estudiar y tramitar su formulación o alteración.

2.- El acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sedes electrónicas o páginas web de la Administración correspondiente y, con carácter facultativo, en un diario de los de mayor difusión.

3.- El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará, por sí solo, la suspensión de los instrumentos y actos señalados en el apartado primero de este artículo, en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose adoptar las medidas previstas a estos efectos en la legislación estatal del suelo.

4.- La suspensión se extinguirá con la entrada en vigor del nuevo instrumento de planeamiento, o como máximo transcurrido el plazo de un año desde su adopción, si se trata de instrumentos de planeamiento de desarrollo, y de dos años, si se trata de planeamiento general. Finalizado dicho plazo no se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad hasta que no hayan transcurrido cuatro años desde la fecha de extinción de sus efectos.

Sección 3ª.- Registro, entrada en vigor y efectos del planeamiento urbanístico

Artículo 80.- *Registro de instrumentos de planeamiento.*

1.- A efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la Consejería competente en materia de urbanismo dispondrá de un Registro administrativo donde se depositará un ejemplar de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, así como de sus modificaciones y revisiones.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

87

2.- El depósito en el Registro será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente y las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

Artículo 81.- *Publicación.*

1.- Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid:

a) El acuerdo de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus modificaciones y revisiones. Dicha publicación se llevará a cabo por disposición de la Administración Pública que en cada caso haya adoptado el acuerdo de aprobación definitiva.

b) El contenido íntegro de la normativa del plan, los planos de ordenación así como cualquier otra documentación exigida por la legislación básica de régimen local o por la ambiental. Dichas publicaciones se realizarán por disposición del Municipio o, en el caso de que el plan haya sido promovido por la Comunidad de Madrid, por el órgano competente de ésta.

c) En los supuestos de silencio administrativo positivo, el acuerdo adoptado por el órgano competente de la Administración Pública afectada por el que se haga valer dicho silencio junto con la relación de documentos señalados en la letra b) anterior.

2.- La publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid no podrá llevarse a cabo, si no se justifica que previamente se ha depositado el correspondiente plan en el Registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo. A estos efectos, el órgano instructor de la Comunidad de Madrid emitirá un certificado de depósito del plan.

Artículo 82.- *Entrada en vigor y efectos.*

1.- Los instrumentos de planeamiento urbanístico entrarán en vigor a los quince días hábiles desde su publicación, según lo dispuesto en el artículo anterior, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

2.- Una vez en vigor, los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida, serán obligatorios y ejecutivos, y producirán los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados.

c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los precisos para las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

88

e) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que habiendo sido implantados con anterioridad, resulten incompatibles con la nueva ordenación aprobada.

Artículo 83.- *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*

La Comunidad de Madrid y los Municipios deben elaborar, cada cuatro años, y presentar al Consejo de Gobierno y al Pleno del Ayuntamiento, respectivamente, un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando al menos la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

Artículo 84.- *Suspensión cautelar de planes de ordenación urbanística.*

1.- El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá suspender cualquier instrumento de planeamiento, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, previa audiencia del Municipio o Municipios afectados e información pública por el plazo de un mes, a fin de proceder a su revisión o modificación cuando la ejecución del mismo afecte negativamente al interés regional.

2.- El acuerdo de suspensión establecerá, previa audiencia al Municipio o Municipios afectados, el tipo de alteración del planeamiento que se va a efectuar, el régimen transitorio aplicable, el cual debe ser sometido al trámite previo de información pública y el plazo para que se lleve a cabo la revisión o modificación del planeamiento afectado por la suspensión. Dicho acuerdo deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sede electrónica o página web de la Consejería competente en materia de urbanismo y, con carácter potestativo, en uno de los diarios de mayor circulación en la región.

3.- No será posible acordar nuevas suspensiones, en la misma zona y por idéntica finalidad, hasta que hayan transcurrido cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

Artículo 85.- *Subrogación.*

1.- Cuando concurran circunstancias de interés regional, tales como ausencia de planeamiento municipal, necesidad de viviendas con protección pública, de suelo para actividades productivas o de dotaciones urbanísticas o infraestructuras públicas, conveniencia de proteger el medio ambiente o el patrimonio cultural, existencia de riesgos naturales o tecnológicos, u otras análogas, el Consejo de Gobierno, con audiencia al Municipio afectado, podrá atribuir a la Consejería competente en materia urbanística el ejercicio de las competencias de planeamiento que corresponden al Municipio.

2.- El acuerdo de subrogación no podrá ser adoptado sin que, con carácter previo, se haya requerido al Municipio afectado, para que por este se adopten las medidas y acuerdos necesarios, en el plazo que se establezca en el requerimiento, evitando con ello la subrogación de la Comunidad de Madrid.

3.- Si el Municipio no cumple el requerimiento, el acuerdo de subrogación delimitará el ejercicio de dicha potestad, las condiciones para llevarlo a cabo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

89

Sección 4ª.- Modificación y revisión de planes

Artículo 86.- *Disposiciones comunes a cualquier alteración del planeamiento.*

1.- Cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

2.- Se exceptúan de esta regla:

a) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada establecida por los instrumentos de planeamiento general, que podrán ser efectuadas a través del instrumento de desarrollo habilitado para ello.

b) Las alteraciones y modificaciones de Catálogos de Protección, que podrán efectuarse por instrumentos de desarrollo siempre que no afecten a la descatalogación de elementos.

3.- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Artículo 87.- *Modificación de los instrumentos de planeamiento.*

El procedimiento de aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento seguirán los mismos trámites que los dispuestos para su aprobación, a excepción del Avance en las modificaciones de planeamiento general, que no será necesario, y con las siguientes especialidades:

a) Una vez aprobados inicialmente, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, con los trámites y en los plazos previstos en la legislación ambiental. El órgano ambiental competente resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar bien que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, bajo los términos y condiciones que se establezcan en el propio informe ambiental estratégico, bien que la propuesta debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. En este último caso, el órgano ambiental adjuntará al informe ambiental estratégico el oportuno documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

b) En el caso de que la modificación deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano competente del Ayuntamiento adoptará nuevo acuerdo de aprobación inicial de la propuesta que someterá al trámite de información al público junto con un resumen ejecutivo y el estudio ambiental estratégico, continuando su tramitación de acuerdo con las reglas de los artículos 75 y 76, según se trate de planeamiento general o de desarrollo.

c) En el caso de modificaciones de planeamiento general que incrementen la edificabilidad o la densidad o alteren los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados.

Artículo 88.- *Revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

1.- Se entiende por revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando las actuaciones de

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

transformación de suelo previstas en el Municipio, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, supongan un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo a urbanizar del Municipio; o cuando así proceda conforme a lo previsto en el artículo 54.3.

2.- La revisión de un instrumento de planeamiento general en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

3.- El planeamiento general se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina.

4.- La revisión podrá acometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea susceptible de gestión y ejecución autónomas. En este último caso, el primer documento que se elabore deberá justificar el procedimiento de revisión escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

TÍTULO IV
ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 89.- *Objeto.*

Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, de regeneración o de renovación urbana en los términos dispuestos en este título.

Artículo 90.- *Ámbito.*

1.- Las actuaciones sobre el medio urbano deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano, de sus infraestructuras o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por cualquier factor de vulnerabilidad social.

2.- Se consideran, en todo caso, espacios urbanos degradados los siguientes:

a) Los conjuntos o zonas de interés urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico, sociocultural o ambiental con graves deficiencias urbanas o ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de la edificación o las infraestructuras, dotaciones o espacios libres que los sirvan.

b) Las áreas urbanas que, con entera independencia de los valores arquitectónicos o urbanísticos, que en ellas concurran, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad.

3.- Los ámbitos de las actuaciones sobre el medio urbano pueden ser continuos o discontinuos.

Artículo 91.- *Sujetos intervinientes.*

1.- Podrán participar en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, hasta el límite del deber legal de conservación:

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

91

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las Administraciones Públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

2. Están, también, legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las Administraciones Públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

d) Las entidades de gestión urbanísticas que se constituyan para la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 261 y siguientes.

3.- Los sujetos citados en los apartados anteriores tendrán las facultades previstas en la legislación estatal del suelo.

Artículo 92.- *Derechos de realojo y retorno.*

1.- En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación estatal del suelo.

2.- La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en este artículo corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, al promotor de la actuación respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los propietarios respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

Artículo 93.- *Equidistribución.*

1.- La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

2.- Cuando la actuación sobre el medio urbano venga impuesta por la Administración Pública, los propietarios tendrán el deber de participar en su ejecución en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y los beneficios imputables a la misma incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permita generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

CAPÍTULO II
PROGRAMACIÓN, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Artículo 94.- *Programas públicos de actuación sobre el medio urbano.*

1.- La Comunidad de Madrid y los Municipios podrán elaborar Programas públicos de actuación sobre el medio urbano, que deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de los ámbitos urbanos donde se llevarán a cabo las actuaciones sobre el medio urbano y el alcance concreto de la actuación.

b) El horizonte temporal de la programación que, como mínimo, será de ocho años.

2.- Su documentación incluirá una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

b) La identificación de los inmuebles, grupos de inmuebles o terrenos incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) En caso de actuaciones de rehabilitación, los inmuebles o grupos de inmuebles que deben protegerse en su integridad; los que deban conservarse y bajo qué condiciones, y los que puedan ser objeto de demolición por no estar protegidos.

d) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos en materia de edificabilidad, usos, tipologías edificatorias, densidades y dotaciones urbanísticas que habría que modificar. En especial analizará las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor

93

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

e) La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los sujetos responsables del deber de costear las dotaciones públicas.

f) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. Dicho análisis hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

g) La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

h) En su caso, un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

i) El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

j) El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

k) Propuestas de reanimación de la actividad en la zona degradada, con especial referencia al mantenimiento de las funciones existentes y, en particular, el comercio y la artesanía, y la creación de otras nuevas, teniendo en cuenta la estructura socioeconómica, cultural y técnica de la zona.

l) Medidas para fomentar la participación de la iniciativa privada.

Artículo 95.- *Aprobación de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano.*

1.- Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda:

a) Acordar la aprobación inicial de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano y someterlos a información pública por periodo mínimo de un mes, a computar desde la fecha de inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

b) Recabar durante el mismo periodo informe de los Municipios afectados y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberán emitirse en el plazo de un mes.

c) Cuando las actuaciones del Programa afecten a infraestructuras o servicios públicos, se requerirá igualmente informe de los órganos o entidades públicas competentes.

2.- Transcurridos ambos plazos y contestadas, en su caso, las alegaciones presentadas, la Consejería competente en materia de vivienda remitirá el expediente al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva.

Artículo 96.- *Aprobación de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano.*

1.- Corresponde a los Ayuntamientos efectuar la aprobación inicial de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano y someterlos a información pública por un periodo mínimo de un mes, a computar desde la fecha de inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Cuando las actuaciones de estos Programas afecten a infraestructuras o servicios públicos, se requerirá informe de los órganos o entidades públicas competentes.

2.- Transcurrido dicho plazo y contestadas, en su caso, las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional del Programa Municipal, correspondiendo al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid resolver sobre su aprobación definitiva, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

3.- Si las actuaciones de estos Programas Municipales de actuación sobre el medio urbano van a dotarse de ayudas públicas procedentes de la Comunidad de Madrid, en el procedimiento de su elaboración será necesario solicitar informe preceptivo de la Consejería competente en materia presupuestaria y en materia de vivienda, que serán vinculantes si son desfavorables.

Artículo 97.- *Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1.- Cuando las actuaciones sobre el medio urbano previstas en los programas públicos impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, será necesario la tramitación y aprobación de un plan especial de actuación sobre el medio urbano, el cual podrá ser aprobado de forma simultánea al programa público o de manera independiente.

2.- Cuando las actuaciones sobre el medio urbano impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente y no existan previos programas públicos aprobados, se observarán los trámites requeridos en esta ley para efectuar las modificaciones de planeamiento que en cada caso sean pertinentes. Dichos instrumentos se elaboraran con los criterios y documentación señalados en el artículo 94.

Artículo 98.- *Reglas para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1.- Las determinaciones de gestión de las actuaciones sobre el medio urbano pueden establecerse en los Programas regionales o municipales de actuación sobre el medio urbano, en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada área de rehabilitación.

b) Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las áreas de regeneración en las que se divida la actuación.

c) Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las áreas de renovación en las que se divida la actuación.

2.- Reglamentariamente se establecerán las reglas para delimitar las unidades en las que se divida cada actuación, así como las determinaciones de gestión exigibles y el procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya, el cual producirá los efectos de los proyectos de reparcelación establecidos en el artículo 128.

3.- A efectos de lo dispuesto en esta ley, no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que prevean las actuaciones sobre el medio urbano para asegurar la viabilidad de sus fines propios.

4.- Cuando la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano exija la ocupación de suelo, subsuelo y vuelo para ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

5.- En caso de no ejecución de las obras planificadas en las actuaciones sobre el medio urbano en los plazos previstos en el planeamiento o Programa que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, o para someter los inmuebles afectados a régimen de venta forzosa.

Artículo 99.- *Coordinación entre órganos y Administraciones.*

1.- Cuando varías Consejerías de la Comunidad de Madrid tengan competencias concurrentes en actuaciones sobre el medio urbano, se establecerán criterios de coordinación para especificar el espacio que se va ver sometido a actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, la actuación concreta que se pretende llevar a cabo y los medios económicos que ha de aportar cada una.

2.- Cuando la Administración de la Comunidad de Madrid prevea actuaciones sobre el medio urbano en las que vaya a participar otra Administración, podrán establecerse convenios de colaboración, en los que se especifique el espacio que se va a ver sometido a actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, la actuación concreta a llevar a cabo y los medios económicos que ha de aportar cada Administración.

Artículo 100.- *Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes.*

1.- Las Administraciones Públicas intervinientes fomentarán la participación y la colaboración de los propietarios, residentes y titulares de actividades en las fases de planificación, desarrollo y ejecución.

2.- Las Administraciones intervinientes podrán firmar convenios con los agentes, particulares afectados y asociaciones que intervienen en los procesos de rehabilitación.

CAPÍTULO III
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 101.- *Objeto.*

Las actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen por objeto la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, incluidas sus instalaciones y sus

espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 102.- *Régimen jurídico.*

1.- A las actuaciones de rehabilitación se les aplicará el régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

2.- A los efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

CAPÍTULO VI
ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

Artículo 103.- *Objeto.*

Las actuaciones de regeneración urbana tienen por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del tejido urbano mediante actuaciones de urbanización cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Artículo 104.- *Régimen jurídico.*

1.- A las actuaciones de regeneración urbana les será aplicable el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, con las siguientes excepciones:

a) Estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a la conexión del ámbito de regeneración con los sistemas generales.

b) El porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico podrá reducirse al 5%.

c) El equivalente económico que, en su caso, sustituya al porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico solo podrá destinarse a financiar programas de regeneración urbana.

d) No será exigible la reserva de porcentaje de vivienda protegida, siempre que se dé alguno de los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 47.

2.- A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

CAPÍTULO V
ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 105.- *Objeto.*

Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración

urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias, además de actuaciones de urbanización, las de demolición, sustitución o realojo de residentes.

Artículo 106.- *Régimen jurídico.*

1.- A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado con las mismas excepciones previstas en el artículo 104 para las actuaciones de regeneración urbana.

2.- A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

TÍTULO V
GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 107.- *Concepto y modalidades de gestión urbanística.*

1.- La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta ley para la ejecución material y jurídica del planeamiento.

2.- La gestión urbanística se llevará a cabo mediante actuaciones aisladas o integradas.

Artículo 108.- *Gestión por actuaciones aisladas.*

1.- Las actuaciones urbanísticas aisladas son aquellas que se ejecutan de forma asistemática, sobre suelo urbano consolidado, y que se llevan a cabo sobre las parcelas o solares existentes o sobre ámbitos de actuación.

2.-También se podrán llevar a cabo actuaciones urbanísticas aisladas en los siguientes casos:

a) En cualquier clase de suelo, para la obtención y ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

b) En suelo no urbanizable, con carácter aislado o en el marco del correspondiente plan especial.

Artículo 109.- *Gestión por actuaciones integradas.*

Las actuaciones integradas son aquellas que se ejecutan a consecuencia del desarrollo sistemático del planeamiento sobre suelo urbano no consolidado o sobre suelo urbanizable. Su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una o varias unidades de ejecución, a desarrollar mediante alguno de los sistemas de ejecución regulados en esta ley.

98

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Artículo 110.- *Competencias.*

1.- La gestión del planeamiento urbanístico es competencia de los Municipios, a quienes corresponde la dirección, inspección y control de toda la actividad de gestión que se desarrollará conforme a lo establecido en esta ley.

2.- La gestión del planeamiento también puede corresponder a la Administración de la Comunidad de Madrid, en aquellas actuaciones que prevea la ordenación territorial, cuando se trate de planes elaborados para la gestión de las políticas públicas regionales y cuando la transformación del suelo afecte a más de un término municipal.

Artículo 111.- *Presupuestos legales.*

1.- La gestión del planeamiento, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial implicado, requerirá que se haya aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento idóneo que establezca la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

2.- La gestión del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia, la aportación de la declaración responsable o comunicación de la actuación que se pretenda ejercer, en la forma establecida en esta ley, así como, cuando proceda la aprobación de la normalización de fincas, el proyecto de obras ordinarias o, cuando sea necesario distribuir cargas y beneficios en una actuación de dotación, el proyecto de reparcelación.

3.- La gestión del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, con la aplicación del sistema de ejecución. Además, en el suelo urbanizable será necesario, con carácter previo, materializar la equidistribución de los aprovechamientos del área de reparto. Con posterioridad o de forma simultánea, se tramitará:

a) El proyecto de reparcelación, siendo éste el instrumento técnico-jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del sector.

b) El proyecto de urbanización.

Artículo 112.- *Elección de los sistemas de ejecución.*

1.- Al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, la Administración Pública establecerá el sistema de ejecución urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

2.- Salvo en los supuestos en que el planeamiento haya previsto una actuación pública, la Administración Pública deberá tener en cuenta el sistema o sistemas de ejecución que puedan proponerse por los particulares en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada o en el momento de presentar una iniciativa con propuesta de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 113.- *Incumplimiento de obligaciones.*

1.- Cuando la actividad de ejecución sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución, legitimará a la Administración Pública para cambiar el sistema de ejecución, aplicar la expropiación por

incumplimiento de la función social de la propiedad, o la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.

2.- Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración Pública darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley.

CAPÍTULO II
OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 114.- *Formas de obtención.*

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a sistemas generales o locales pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, cuando formen parte de un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Mediante expropiación.

c) Mediante ocupación directa.

d) Siempre que exista previo acuerdo con el propietario, mediante permuta.

Artículo 115.- *Obtención mediante cesión en actuaciones integradas.*

El suelo que haya sido reservado por los instrumentos de planeamiento para sistemas generales o locales en un ámbito de actuación o sector, y las unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberán ser cedido gratuitamente al Municipio los sistemas locales y a la Administración Pública que vaya a gestionar la infraestructura, el equipamiento o a prestar el servicio para el que se cede el suelo, cuando la reserva sea para sistemas generales. Dichas cesión habrá de efectuarse también libre de cargas, y urbanizado cuando esta urbanización deba correr a cargo de la actuación que se lleve a cabo, conforme a lo establecido en esta ley.

Artículo 116.- *Ocupación directa.*

1.- Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos, destinados por el planeamiento a sistemas generales o locales, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un sector en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

2.- La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector en el que haya de integrarse.

3.- El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) Será preceptiva la publicación, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos

urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y el sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.

b) La relación señalada en el apartado anterior deberá ser igualmente notificada a los propietarios afectados concediéndoles un plazo de audiencia de diez días.

c) En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar lugar y fecha de otorgamiento; Administración actuante; identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos; superficie ocupada; aprovechamientos urbanísticos que correspondan y sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos los aprovechamientos.

d) Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa, acreditativa de todos los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación.

e) Cuando los propietarios fueran desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o cuando se trate de propiedades litigiosas, las actuaciones se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal.

f) La Administración Pública actuante remitirá, al Registro de la Propiedad, certificación de acta levantada, a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

Artículo 117.- *Permuta.*

1.- Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en un sector y área de reparto, y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2.- La permuta de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

3.- La permuta de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo anterior, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria que corresponda y el momento de su abono.

Artículo 118.- *Expropiación forzosa.*

1.- Cuando proceda la expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que legitime la expropiación.

2. -Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración Pública competente la incoación del procedimiento expropiatorio.

3.- Si un año después de dicha solicitud, la incoación del procedimiento expropiatorio no se hubiera producido, se entenderá iniciado por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa competente en la Comunidad de Madrid, a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.

CAPÍTULO III
GESTIÓN Y EJECUCIÓN JURÍDICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 119.- *Concepto.*

Se entiende por gestión y ejecución jurídica de los instrumentos de planeamiento, el conjunto de procedimientos y actuaciones administrativas que deben llevarse a cabo para adaptar los suelos incluidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución a las determinaciones del plan que se ejecuta, transformando las antiguas fincas o parcelas para convertirlas mediante la equidistribución en los nuevos solares derivados de la ordenación del planeamiento que se ejecuta.

Sección 1ª.- Distribución equitativa de beneficios y cargas

Artículo 120.- *Equidistribución: concepto y formas.*

1.- La equidistribución es aquella parte de la actividad de ejecución, mediante la cual se produce, en los términos señalados en la presente Ley, el reparto equitativo de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en los ámbitos de actuación delimitados en el suelo urbano consolidado o en los sectores y unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado, así como en el área o áreas de reparto, sectores y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbanizable.

2.- La equidistribución se materializará, según cada modalidad de gestión urbanística, de la siguiente forma:

a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas y proceda equidistribución, se materializará a través de la reparcelación.

b) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará, siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución, a través del pertinente sistema de ejecución.

Sección 2ª.- Equidistribución de áreas de reparto

Artículo 121.- *Concepto y delimitación.*

1.- Las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales de Ordenación Urbana Ordinarios para el suelo

urbanizable, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

2.- Todo el suelo urbanizable clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana Ordinario quedará integrado en una o varias áreas de reparto, en las cuales se incluirán, tanto los suelos de los sectores que formen parte de cada área de reparto, como los destinados a sistemas generales interiores o exteriores que se adscriban o incluyan en cada área de reparto.

3.- Al área de reparto le corresponderá un determinado valor de aprovechamiento, que se calculará en la forma establecida en el artículo 50, el cual será la referencia para la equidistribución de todos los sectores que se incluyan en dicha área.

Artículo 122.- *Reglas para la gestión de sectores incluidos en áreas de reparto de suelo urbanizable.*

Todo sector de suelo urbanizable materializará la equidistribución respecto al área de reparto con base en las siguientes reglas:

a) Si el aprovechamiento unitario del sector es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable incluido en el área de reparto, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de sistemas generales necesario para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podrá concretarse mediante las formas siguientes:

1º. Preferentemente, mediante la cesión al Municipio o a la Administración Pública correspondiente de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a sistemas generales municipales o supramunicipales.

2º. De resultar inviable, o excesivamente complejo para los propietarios del suelo la obtención de la superficie necesaria de terrenos destinados a sistemas generales, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración Pública correspondiente de su equivalente económico.

b) Si el aprovechamiento unitario del sector es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable incluido en el área de reparto, se considerará que el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno del sector y la pertinente unidad o unidades de ejecución.

c) Si el aprovechamiento unitario del sector es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable incluido en el área de reparto, los propietarios del sector podrán requerir del Municipio que contribuya a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

Sección 3ª.- Reparcelación

Artículo 123.- *Concepto y ámbito de reparcelación*

1.- Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

103

a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

2.- El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre un ámbito de actuación o una unidad de ejecución completa. Así pues, la delimitación del ámbito de actuación o la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en los mismos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

3.- Aprobada la reparcelación e inscrita en el Registro de la propiedad, se entiende que ha sido completada la gestión jurídica del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución.

Artículo 124.- *Contenido del proyecto de reparcelación.*

1.- Cuando la reparcelación tenga por objeto la equidistribución interna de una unidad de ejecución, antes o de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución, deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. La equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, que se produce alguno de los siguientes efectos, los cuales deben ser considerados en la reparcelación:

a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a sistemas generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.

b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado, total o parcialmente, mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración Pública, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución.

2.- La reparcelación debe tener el siguiente contenido

a) Identificación de los propietarios mediante aportación de certificación registral, regularizando, en su caso, la situación jurídica de las fincas existentes.

b) La distribución equitativa entre los incluidos en el ámbito de actuación o la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación, conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración Pública que deba ser titular de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso, forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

3.- No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas, cuya ejecución corresponde a un único propietario o entidad de derecho privado, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior, podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

Artículo 125.- *Formas y clases de reparcelación.*

1.- La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la gestión y ejecución del planeamiento, con arreglo al sistema de gestión aplicado.

2.- Además de la reparcelación prevista en los artículos anteriores, podrá existir una reparcelación exclusivamente económica, la cual se dará en los siguientes supuestos:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por 100 de la superficie total de aquélla.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total del ámbito o de la unidad de ejecución.

3.- La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluida la Administración urbanística, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 126.- *Criterios de reparcelación.*

1.- Los proyectos de reparcelación deben seguir los siguientes criterios generales:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.

b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni podrán ser lesivos de derechos de terceros o del interés público.

c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.

d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

g) La adjudicación se podrá producir en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de una finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

2.- La adjudicación de fincas se producirá conforme a los siguientes criterios:

a) Se adjudicará la superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad a que tenga derecho el propietario o que cubra su valor de indemnización sustitutoria. En estos supuestos la superficie adjudicada quedará afectada al pago de las cargas de urbanización.

b) Se podrá adjudicar al propietario la superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad que le corresponda o del valor correspondiente que le reste, una vez deducida la edificabilidad correspondiente al valor de las cargas de urbanización que tenga. En este supuesto, la superficie adjudicada no quedará afecta al pago de las cargas de urbanización.

Artículo 127.- *Procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación.*

1.- El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se determinará reglamentariamente y deberá contener, como mínimo, los tramites de: información al público por el plazo no inferior a veinte días; acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación registral y audiencia a todos los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones posteriores llevadas a cabo tras la información al público.

2.- El plazo de aprobación de los proyectos de reparcelación, cuando estos sean de iniciativa privada, será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya notificado resolución expresa, ni se haya hecho requerimiento de subsanación, se entenderá aprobado el proyecto por silencio administrativo positivo.

3.- Recaída la aprobación municipal de la reparcelación, o producida ésta por silencio administrativo, para su inscripción en el Registro de la Propiedad se estará a lo dispuesto por la legislación estatal vigente.

4.- Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales que se establezcan en la normativa tributaria.

Artículo 128.- *Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.*

Además de lo establecido en la legislación estatal, la aprobación del proyecto de aprobación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la Administración Pública correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Público de suelo, en su caso.

b) Subrogación con plena eficacia real de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.

CAPÍTULO IV
GESTIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Sección 1ª.- Unidades de ejecución

Artículo 129.- *Concepto.*

1.- Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, que se delimitan para llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2.- Toda gestión urbanística de sectores debe llevarse a cabo a través de la delimitación de unidades de ejecución, salvo en las siguientes actuaciones:

a) La ejecución de planes especiales de sistemas generales o locales.

b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias previstas en esta ley.

c) Las de renovación y regeneración urbana, en las cuales el ámbito de gestión será el que se haya delimitado en los programas públicos de actuación sobre el medio urbano o en un plan especial.

Artículo 130.- *Requisitos para delimitar unidades de ejecución.*

1.- La delimitación de unidades de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

a) Señalará el perímetro exacto que va a comprender, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de gestión y ejecución, bajo la modalidad de actuación integrada.

b) Señalará el sistema de ejecución elegido mediante el cual se llevará a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

2.- Además, el suelo delimitado como unidad de ejecución debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo sector.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.

d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

3.- Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases independientes, siempre que las que se delimiten sean capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente. Si la unidad de ejecución se ejecuta por fases, los plazos que se establezcan para el desarrollo de cada una de ellas no podrán superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su ejecución completa.

Artículo 131.- *Delimitación de unidades de ejecución.*

1.- La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se inicia la actividad de gestión y ejecución en la modalidad de actuación integrada.

2.- La delimitación de las unidades de ejecución se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en este artículo, realizándose por el instrumento de planeamiento o en procedimiento posterior, el cual podrá modificar la delimitación establecida en el planeamiento.

3.- La delimitación de las unidades de ejecución se acordará por el órgano competente del Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por plazo de veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse estimada la solicitud.

4.- Si la delimitación de la unidad o unidades de ejecución se ha llevado a cabo por un instrumento de planeamiento general, y durante su tramitación no se hubieran llevado a cabo los tramites señalados en el punto anterior, estos deberán cumplirse para que se inicie la actividad de gestión y ejecución.

5.- El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Sección 2ª.- Sistemas de ejecución

Artículo 132.- *Clases de sistemas de ejecución.*

1.- La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico se podrá llevar a cabo a través de los siguientes sistemas de ejecución:

a) Sistema de compensación, entendiendo por tal el sistema privado a través del cual los propietarios del suelo asumen la total responsabilidad de la gestión y ejecución de la unidad de ejecución.

b) Sistema de cooperación, entendiendo por tal aquel de naturaleza público-privada, en el cual, la Administración Pública lleva a cabo la actividad de gestión y ejecución, incluso la urbanización de la unidad de ejecución, siendo por cuenta de los propietarios los costes y cargas de la gestión y ejecución llevada a cabo.

c) Sistema de expropiación, aquel de naturaleza pública, a través del cual las propiedades de los terrenos pasan a ser de titularidad pública y la Administración Pública gestiona el sistema y realiza a su costa las obras de urbanización.

d) Sistema de ejecución forzosa, de naturaleza público-privada, en el cual la Administración Pública lleva a cabo, por sustitución del propietario y a su cargo, la actividad de gestión y ejecución de la unidad de ejecución, desde su inicio o ejecutando la parte que quede pendiente, cuando los propietarios hayan renunciado a aplicar el sistema de compensación previsto con anterioridad o cuando aplicado el sistema de compensación, se tenga que sustituir por incumplimientos de todos o algunos de los propietarios.

2.- En la gestión de los diferentes sistemas podrán participar los propietarios de terrenos, mediante la constitución de las asociaciones administrativas de propietarios previstas en esta ley, salvo en el sistema de ejecución forzosa, en el que solo podrán participar los propietarios que hubieran cumplido sus deberes.

Artículo 133.- *Criterios para elegir el sistema.*

1.- La elección del sistema de actuación se efectuará por los Ayuntamientos entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística y priorizando la ejecución por el sistema de compensación sobre los restantes.

2.- La Administración Pública actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo, la gestión y la ejecución de una unidad de ejecución, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación que se va a desarrollar, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

Artículo 134.- *Sustitución del sistema.*

1. Si el sistema conforme al cual debe desarrollarse una unidad de ejecución, es el sistema de compensación, su sustitución por otro de los previstos en esta ley, solo podrá producirse cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que desistan los propietarios de la aplicación de este sistema. El desistimiento únicamente podrá formularse válidamente dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la resolución municipal, aplicando el sistema de compensación.

b) Por el transcurso del doble de los plazos establecidos en el artículo siguiente, sin que los propietarios de suelo hayan adoptado la iniciativa para acometer la ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación, que impida o dificulte apreciablemente la conclusión de la gestión y ejecución con perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros.

d) Por comisión, con motivo del desarrollo de la actividad de gestión y ejecución, de una infracción urbanística muy grave o de dos o más infracciones urbanísticas graves, declarada mediante resolución sancionadora firme.

2.- En los supuestos descritos en las letras b) y c) del apartado anterior, el incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que se deberá dar audiencia a los propietarios y afectados por el sistema, así como celebrar los trámites de información pública por plazo mínimo de veinte días. El procedimiento se podrá terminar mediante convenio, en el que se podrá prever, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador de las personas habilitadas para la ejecución y de los propietarios de suelo que así lo deseen, y no sean incumplidores.

3.- La sustitución del sistema de compensación comportará en todos los supuestos previstos en el número anterior la pérdida en favor del Municipio de las garantías que hubieran sido constituida.

Sección 3ª.- Sistema de compensación

Artículo 135.- *Aplicación del sistema de compensación.*

1.- La iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de compensación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, podrá ejercerse por los propietarios de suelo durante el plazo que fijen los instrumentos de planeamiento para el desarrollo de los sectores, y de no fijar este ningún plazo, en el plazo de seis años, a contar desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento general.

2.- La presentación de la iniciativa deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Acreditación de que la iniciativa se presenta por los propietarios que representen, como mínimo, el 50 por ciento de la superficie del sector, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el mismo, que deben quedar vinculados al sistema de ejecución, para llevar a cabo este.

b) Proyecto de Plan Parcial, donde se establezca la ordenación pormenorizada del sector, salvo que ésta estuviera contenida en el instrumento de planeamiento general.

c) Proyecto de delimitación de unidades de ejecución, el cual podrá estar incluido en el Plan Parcial o presentarse de forma independiente.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta o juntas de compensación que deban ser aprobadas, conforme a la propuesta de unidades de ejecución que se haya presentado, y que deberán contener los datos y las determinaciones que se determinen reglamentariamente.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

110

e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, con carácter potestativo, en uno de los periódicos de mayor difusión en la Región.

3.- Si la iniciativa se presenta por propietario único o existiera conformidad de la totalidad de propietarios del sector, la propuesta de estatutos y bases para constituir la junta de compensación, podrá ser sustituida por una propuesta de convenio para la gestión y ejecución del ámbito, en la forma establecida en el artículo 276.

Artículo 136.- *Aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.*

1.- Presentada la iniciativa, el órgano Municipal competente deberá adoptar resolución respecto de la misma en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud con su documentación completa. Si transcurre dicho plazo sin haberse emitido resolución, se entenderá estimada por silencio administrativo positivo.

2.- El acuerdo que se adopte contendrá cualquiera de las siguientes resoluciones:

a) Estimar la propuesta presentada por los propietarios, lo que llevará implícito la aplicación del sistema de compensación.

b) Estimar parcialmente la propuesta presentada por los propietarios, cuando, siendo favorable la aplicación del sistema de compensación para alguna de las unidades de ejecución propuestas, se pretenda aplicar otro sistema de ejecución para otras o la delimitación propuesta de unidades de ejecución no se considere procedente por incumplir alguno de los criterios que para la delimitación de aquéllas se establecen en esta ley. En la estimación parcial, el acuerdo que se adopte deberá determinar a qué unidades de ejecución se aplica el sistema de compensación y cuál es el que se pretende aplicar al resto de unidades.

c) Desestimar la iniciativa por cualquier causa que lo justifique, incluidas la necesidad de aplicar un sistema de ejecución público.

3.- De estimarse la iniciativa, de forma inmediata se procederá a aprobar el instrumento de planeamiento de desarrollo y la delimitación de las unidades de ejecución, conforme a los procedimientos previstos en esta ley.

4.- Aplicado el sistema de compensación los propietarios asumen la responsabilidad de la total gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de ejecución.

Artículo 137.- *Constitución de la Junta de Compensación.*

1.- Aprobado el plan parcial y delimitadas las unidades de ejecución, se procederá a constituir la junta o juntas de compensación que sean necesarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 264 y al procedimiento que se establezca reglamentariamente.

2.- Formaran parte de la junta de compensación la totalidad de propietarios que se hubieran incorporado a la misma, incluidos los titulares de bienes demaniales que conforme a lo establecido en esta ley generen aprovechamiento lucrativo.

3.- Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa, podrán incorporarse a la misma durante el proceso de aprobación de los estatutos y bases de actuación, o durante el plazo de

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

un mes posterior al día en que se les hubiera notificado la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación.

4.- Podrán incorporase a la junta de compensación las empresas urbanizadoras privadas que hayan de participar con los propietarios en la gestión y ejecución de la unidad de ejecución.

Artículo 138.- *Efectos de la constitución de la Junta de compensación.*

1.- La constitución de la Junta de compensación producirá los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, haciéndose constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

b) Los terrenos de quienes no se hubieran incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyendo a la Junta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

c) Se podrán iniciar los procedimientos de gestión jurídica y material de la unidad de ejecución.

2.- El incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, incluso el incumplimiento de plazos para cumplir los deberes y cargas, habilitará al Municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de compensación.

3.- La Junta podrá recaudar de sus miembros, las cuotas de urbanización adeudadas por vía de apremio, previa encomienda de gestión por el Municipio.

Artículo 139.- *Régimen de impugnación de actos y acuerdos.*

Todos los acuerdos que adopte la Junta de compensación podrán ser recurridos en alzada ante el órgano competente del Municipio.

Sección 4ª.- Sistema de cooperación

Artículo 140.- *Concepto.*

1.- En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, otorgarán al Municipio la disposición fiduciaria del resto de terrenos incluidos en la unidad de ejecución y soportarán la ocupación de los mismos.

2.- El Municipio, como Administración Pública actuante, llevará a cabo la gestión del sistema y ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Artículo 141.- *Asociaciones administrativas de propietarios.*

1.- Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, mediante la constitución de una asociación administrativa de propietarios regulada en el artículo 261 y 264, siendo voluntaria la participación en la misma.

2.- Estas asociaciones actuarán a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

3.- Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación deben ser aprobadas por el órgano competente del Municipio, inscribiéndose en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras previsto en esta ley.

Artículo 142.- *Formas de gestión del sistema.*

1.- En el sistema de cooperación el Ayuntamiento podrá utilizar cualquier forma de gestión directa o indirecta permitida por la legislación de régimen jurídico del sector público, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial.

2.- Se podrá gestionar a través de sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto, creada con esta exclusiva finalidad u otorgando la gestión a empresas o entidades ya existentes, incluso pertenecientes a otras Administraciones Públicas. Cuando la sociedad se cree exclusivamente para la gestión de una unidad de ejecución, podrán participar en ella los propietarios comprendidos en la misma.

3.- El Municipio y la entidad o sociedad que lleve a cabo la gestión del sistema, podrá contratar con entidades de derecho privado la realización de las obras de urbanización, pudiendo estas participar en las sociedades mixtas que se creen.

Artículo 143.- *Pago de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización.*

El Ayuntamiento, salvo que la gestión se lleve a cabo a través de sociedad en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización, no pudiendo exceder estas cantidades de las inversiones previstas para el siguiente año.

b) Se podrá convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de gestión y urbanización, o el pago fraccionado de los mismos.

c) Terminadas las obras de urbanización se procederá a liquidar los gastos de gestión y ejecución del sistema, exigiéndose el pago de las cantidades que queden pendientes.

Sección 5ª.- Sistema de expropiación

Artículo 144.- *Características del sistema de expropiación.*

1.- En el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2.- El sistema podrá utilizarse a iniciativa municipal o de otra Administración Pública que ejerza la potestad expropiatoria.

3.- Podrá aplicarse el sistema de ejecución por expropiación por cualquiera de los siguientes motivos:

a) Cuando lo justifiquen razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.

b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento o gestión urbanística para el desarrollo de la unidad de ejecución.

4.- En el sistema de expropiación podrán actuar, además del Municipio y cualquier otra Administración Pública con potestad expropiatoria, las entidades de derecho público, consorcios y sociedades urbanísticas a las que se encomiende la urbanización de la unidad de ejecución, así como a las entidades de derecho privado a las que se les otorgue la concesión administrativa del sistema.

5.- Los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la total superficie de la unidad podrán participar en el procedimiento de licitación convocado para la gestión del sistema por concesionario, salvo que se haya aplicado el sistema de expropiación como consecuencia de los incumplimientos de deberes y obligaciones derivadas del sistema de compensación. Para que los propietarios puedan participar, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios.

6.- La delimitación de unidades de ejecución a realizar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos a expropiar, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa y conforme a los datos que resulten de los registros públicos.

7.- Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

Artículo 145.- *Reglas sobre el justiprecio y pago en especie.*

1.- El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente en la materia.

2.- El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de otras fincas, parcelas o solares no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

3.- El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio, no impedirá la adjudicación de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicho Jurado, se pagará siempre en dinero.

4.- El justiprecio podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la Administración Pública actuante y el expropiado. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado primero de este artículo.

Artículo 146.- *Liberación de la expropiación.*

1.- La Administración Pública podrá acordar, en cualquier momento y a solicitud del interesado o, en su caso, del concesionario promotor, liberar de la expropiación determinados bienes o

derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2.- La solicitud de liberación deberá contener:

a) La exposición razonada de los motivos en que se fundamente y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien o bienes inmuebles o de los derechos sobre ellos de que se trate, de un lado, y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución, de otro.

b) La especificación de los deberes legales vinculados al proceso urbanizador y a los que estén afectados los bienes y derechos que estén aún pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de la liberación en caso de incumplimiento de los términos de ésta y las garantías a prestar para asegurar el cumplimiento de los mismos.

3.- La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas y su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

4.- El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración Pública, y en función de las circunstancias concurrentes, la aplicación del régimen de sustitución o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración Pública de las garantías en todo caso.

Artículo 147.- *Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación*

Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación vigente en la materia.

Sección 6ª.- Sistema de ejecución forzosa

Artículo 148.- *Características del sistema.*

1.- En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento realiza los actos de gestión y lleva a cabo las obras de urbanización de la unidad de ejecución completa, o culmina la actividad de gestión y urbanización que quede pendiente, en sustitución y por cuenta de los propietarios.

2.- El sistema se aplicará, exclusivamente, en los supuestos en que deba sustituirse el sistema de compensación por otro, como consecuencia de incumplimientos de deberes y obligaciones.

3.- La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración del incumplimiento de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 18.1.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

115

4.- La declaración a que se refiere el número anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como de los derechos, al cumplimiento de dicho sistema, siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 149.- *Gestión del sistema.*

El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el Ayuntamiento, de forma directa o indirecta, pudiendo llevarse a cabo a través de entidades o sociedades de derecho privado, previa licitación convocada al efecto. En este último supuesto, podrán constituirse sociedades de capital mixto, en las que podrá participar los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que habiendo cumplido sus deberes soliciten su incorporación a la gestión.

Artículo 150.- *Contenido y efectos de la resolución por la que se determina el sistema de ejecución forzosa.*

1. La resolución que determine la aplicación del sistema de ejecución forzosa por incumplimiento de los deberes inherentes al de compensación, deberá ser motivada y establecer con toda precisión:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) El contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Los instrumentos de planeamiento, gestión, ejecución y los proyectos cuya formulación sea aún necesaria para iniciar o ultimar la ejecución de la actuación.

d) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecución, el coste previsto de ésta y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime puedan ser llevado a cabo.

e) El suelo edificable necesario para sufragar los costes del sistema y los de las obras de urbanización.

2.- La resolución a que se refiere el número anterior podrá incorporar convenio con los propietarios y personas responsables de la ejecución que, no obstante, la sustitución del sistema de compensación, deseen continuar incorporados al proceso de ejecución, y no hayan sido incumplidores.

3.- La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para el cumplimiento de la cesión correspondiente a la participación de la Administración Pública en el aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento y gestión que sean precisos, así como los proyectos de urbanización.

d) Formular y, ejecutar el proyecto de reparcelación forzosa, que se tenga que llevar a cabo o la modificación del que se hubiera ya formulado. En este proyecto de reparcelación o en su modificación deberá incluirse los suelos que queden reservados para sufragar los costes del sistema y, entre ellos, los de gestión de éste.

Artículo 151.- *Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.*

1.- Desde la aprobación del proyecto de reparcelación, y una vez inscrito este en el Registro de la Propiedad, el órgano competente del Municipio podrá acordar la ocupación inmediata de todos o parte de los suelos y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario de los mismos. Si la gestión se lleva a cabo a través de entidades de derecho privado, la ocupación podrá hacerse en favor de este.

2.- El órgano competente del Municipio o la entidad de derecho privado, con autorización del Municipio, podrá enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes del proyecto de reparcelación.

3.- En el caso de gestionarse el sistema a través de entidad de derecho privado, el pago del precio que le corresponda se podrá convenir mediante el pago en metálico, en cuyo caso se enajenará suelo edificable del reservado en la reparcelación para sufragar gastos de gestión y ejecución del sistema, o adjudicándole determinado aprovechamiento o edificabilidad, así como adjudicándole solares concretos resultantes de la urbanización.

Artículo 152.- *Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.*

1.- Concluidas las obras de urbanización y recibida éstas definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento, se elaborará la cuenta de liquidación de la actuación, bien por el propio Municipio, bien por la entidad de derecho privado, y será notificada a los propietarios.

2.- Los propietarios podrán formular reclamación ante el órgano competente del Municipio, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo de un mes a contar desde que les fue notificada la cuenta de liquidación. Esta reclamación deberá ser resuelta en el plazo de un mes, debiendo oírse, con carácter previo, a la entidad de derecho privado en el caso de existir ésta. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de liquidación.

3.- A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, el órgano competente del Municipio podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente.

4.- Hechas las operaciones anteriores se deberá adjudicar y poner a disposición de los propietarios que no hayan sido indemnizados de alguna otra forma, el suelo que aún quede. La adjudicación se hará en proporción a lo que les corresponda, según sus respectivas fincas originales o iniciales. De no existir suficientes suelos para adjudicar a todos, se procederá a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

117

CAPÍTULO V
EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 153.- *Concepto.*

Se entiende por ejecución material de los instrumentos de planeamiento urbanístico, la actividad necesaria para la realización de las obras de urbanización de las unidades de ejecución para que los suelos incluidos en las mismas adquieran la condición de solar, tras la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

Artículo 154.- *Obras y costes de la urbanización.*

1.- La ejecución material de los instrumentos de planeamiento urbanístico, incluso las actuaciones edificatorias que impliquen obras accesorias de urbanización, imponen a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar los costes de las obras de urbanización.

2.- Forman parte de las obras y costes de urbanización, los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, regulación, distribución domiciliaria de agua potable, de zonas verdes y espacios ajardinados, que podrá ser de agua reutilizada, en su caso, y de hidrantes contra incendios.

d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la generación, transporte y distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.

e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

f) Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

g) En su caso, los costes o las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) Las obras de retranqueo de los canales, conducciones, colectores, emisarios o cualesquiera otro tipo de infraestructura, que discurran por la unidad de ejecución, cuando su permanencia resulte incompatible con la nueva ordenación.

i) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.

j) Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecución.

k) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

l) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

3.- Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

4.- Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. El coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

Artículo 155.- *Garantía de la urbanización.*

1.- Para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, los obligados a su ejecución deberán constituir una garantía de urbanización por el importe que determine el Ayuntamiento, de entre el 10% y el 15% del coste total previsto en el proyecto de urbanización, y se hará efectivo con carácter previo al inicio de las obras.

2.- En los casos en que las obras se ejecuten por fases, el importe de la garantía se constituirá y prorrateará en proporción al coste de las obras de urbanización programadas para cada fase.

3.- La garantía deberá constituirse ante el Ayuntamiento y podrá prestarse de alguno de los siguientes modos:

a) En efectivo.

b) Mediante Aval prestado por Bancos o Cajas de Ahorro.

c) Mediante contrato de seguro de caución celebrado con Entidad aseguradora, autorizada para operar en España.

4.- Reglamentariamente podrán desarrollarse los requisitos para constituir estas garantías, pudiéndose establecer otros modos de constituir esta garantía.

Artículo 156.- *Proyectos ordinarios.*

1.- Cuando se tengan que ejecutar obras de urbanización en actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, podrán realizarse mediante proyectos de obras ordinarios.

2.- Si coincidiera su ejecución con proyectos técnicos de construcción y edificación, las obras de urbanización a llevar a cabo se podrán incluir en el mismo.

3.- Los proyectos redactados para llevar a cabo estas obras de urbanización estarán sometidas al procedimiento de concesión de licencias o declaración responsable, conforme a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 157.- *Proyectos de urbanización.*

1.- Las ejecuciones materiales en actuaciones integradas, para el desarrollo de unidades de ejecución, requieren la previa aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, siendo éste el instrumento técnico que tiene por objeto definir las obras precisas y necesarias para ejecutar la ordenación pormenorizada establecida por un instrumento de planeamiento, así como los sistemas locales y en su caso generales.

2.- Se exceptúan de la regla anterior, las obras de urbanización que se lleven a cabo en suelo urbano no consolidado, cuando se trate de Municipios de menos de 5.000 habitantes y las obras se ejecuten por el propio Municipio. En estos supuestos, el coste de las obras de urbanización se podrá imponer a los propietarios mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

3.- Los proyectos de urbanización deben incluir todas aquellas obras y servicios que se prevén en el artículo 154, como cargas de urbanización de la propiedad del suelo, las cuales cumplirán con sus propias normas reguladoras. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

4.- Solo podrán ser presentados y realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello, conforme a lo establecido en esta Ley para los sistemas de ejecución y ejecución de sistemas generales y locales.

Artículo 158.- *Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización.*

Los proyectos de urbanización se aprobarán por los Ayuntamientos, por el mismo procedimiento que los Estudios de Detalle, con las siguientes especialidades:

a) El Ayuntamiento, antes de la aprobación inicial, deberá verificar que se han introducido en el documento las condiciones ambientales definidas en los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica llevada cabo con ocasión de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que desarrolla y ejecuta.

b) La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior debe incluirse de forma expresa por el Ayuntamiento en el documento que se somete a información al público.

c) Constará el informe o autorización de cada órgano o ente público competente sobre la conformidad técnica de los servicios recogidos en el proyecto de urbanización.

d) La aprobación definitiva deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Artículo 159.- *Ejecución de sistemas generales y locales.*

1.- Será obligación de los propietarios y urbanizadores de cada ámbito de actuación o unidad de ejecución, costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el

planeamiento a sistemas locales y cuando se trate de sistemas generales en los supuestos exigidos por esta ley o por el planeamiento. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 154.

2.- No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración Pública competente, cuando así convenga para la funcionalidad del sistema de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización e infraestructuras sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración Pública no eximirá, en todo caso, a los propietarios de la obligación de costear las obras.

3.- Cuando las obras de urbanización de los sistemas generales y locales no deban correr a cargo de los propietarios, conforme a los deberes que se regulan en esta ley o que se derivan del planeamiento, las mismas se ejecutarán por la Administración Pública competente en cada caso.

CAPÍTULO VI
ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 160.- *Edificación de parcelas y solares.*

1.- La ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los supuestos en los que no sea necesario delimitar unidades de ejecución, tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras accesorias de urbanización y edificación precisas para materializar la edificabilidad prevista en aquellos. Dichas obras deberán llevarse a cabo en los plazos fijados en el planeamiento y, en su defecto, en el plazo de un año desde la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la ejecución.

2.- Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de unidades de ejecución, la edificación tendrá lugar, una vez concluidas y recibidas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y las de edificación podrán simultanearse siempre y cuando se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que las parcelas adquieran la condición de solar. El plazo para llevar a cabo la ejecución de la edificación será el que se haya fijado en el instrumento de planeamiento correspondiente y, en su defecto, en el de un año a contar desde que se produce la recepción de la urbanización.

3.- Estos plazos podrán ampliarse por resolución motivada del órgano competente del Ayuntamiento atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente su ampliación.

CAPÍTULO VII
EXPROPIACIÓN FORZOSA POR MOTIVOS URBANÍSTICOS Y VENTA FORZOSA DE LOS TERRENOS

Sección 1ª.- Expropiación forzosa

Artículo 161.- *Supuestos expropiatorios.*

1.- Además de la aplicación de la expropiación como sistema de ejecución para la gestión y ejecución del planeamiento, y sin perjuicio de los supuestos previstos por la legislación general aplicable, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en los siguientes supuestos:

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

a) Cuando un suelo tenga como destino un sistema general o local de infraestructura, equipamiento o servicio y deba ser obtenido por la Administración Pública de manera forzosa por no estar incluido en ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución o estando incluido exista la necesidad urgente de anticipar la obtención del suelo. A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en los suelos necesarios a expropiar, los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) Para la constitución o ampliación, conforme a esta ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) En los supuestos de declaración formal, conforme a la legislación urbanística o sectorial aplicable, del valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico artístico o medioambiental de algún terreno o edificio que lo haga merecedor de su preservación o especial protección.

d) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2.- La aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, de los planes generales, cuando estos contengan la ordenación pormenorizada, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la aprobación del catálogo o la declaración formal de la medida de preservación o protección conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes. En los demás supuestos, será la relación y descripción concreta e individualizada con indicación de titulares de los bienes y derechos a expropiar la que conlleve la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

Artículo 162.- *Urgencia en la ocupación.*

Cuando se siga el procedimiento de expropiación mediante expediente individualizado, la declaración de urgencia en la ocupación prevista en la legislación de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.
Artículo 163. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración Pública expropiante, la fijación definitiva en vía administración del justiprecio corresponderá al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 164.- *Bonificaciones por mutuo acuerdo.*

1.- Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio, y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justiprecio, la Administración Pública actuante y los titulares de los bienes y derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar el justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación aplicable.

2.- La aceptación por los expropiados, en el plazo concedido al efecto, del precio ofrecido por la Administración Pública en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 por 100.

Artículo 165.- *Pago del justiprecio en especie.*

El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración Pública actuante o, en su caso, con determinada edificabilidad en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

Sección 2ª.- Venta forzosa de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 166.- *Supuestos en que procede.*

1.- La venta forzosa de parcelas o solares tiene por objeto garantizar el cumplimiento de los deberes de ejecutar la edificación, así como su conservación, por lo que su aplicación requiere que con carácter previo se lleve a cabo la declaración del incumplimiento del propietario, lo que debe realizarse en procedimiento incoado al efecto en que debe oírse al propietario o propietarios.

2.- En los supuestos del deber de edificación, transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, o desde la recepción de la urbanización en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que las parcelas o solares queden sujetos al régimen de venta forzosa.

3.- La venta de las parcelas o solares deberá realizarse por el procedimiento de licitación previsto en la legislación de contratos del sector público, convocado dentro del mes siguiente a la declaración de venta forzosa. Transcurrido este plazo sin que el anuncio hubiera tenido lugar, la declaración de venta forzosa quedará sin efecto, no pudiendo la Administración Pública volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes.

Artículo 167.- *Requisitos de la licitación.*

1.- Además de los requisitos exigidos por la legislación de contratos del sector público, la convocatoria de licitación debe expresar las condiciones en las que se produce la venta, entre las que habrán de figurar, como mínimo las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario al propietario.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación, y de ser necesarias, las obras simultaneas de urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

d) Garantías que se deben presentar para cumplir el deber de edificación.

2.- Las proposiciones de los particulares en la licitación podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie y, concretamente, la adjudicación en régimen de propiedad horizontal o en complejo inmobiliario de locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a llevar a cabo.

3.- Si se presenta alguna oferta en los términos señalados en el apartado anterior, no podrá resolverse la licitación sin otorgar audiencia al propietario, para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas o su rechazo a todas. Si el propietario rechaza todas o transcurre el plazo del trámite de audiencia sin que haya producido efecto, se procederá sin más trámite a la adjudicación de la licitación.

4.- Si el propietario aceptara alguna de las ofertas, deberá presentar, por sí mismo o a través del concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante, protocolizado notarialmente.

5.- En el plazo máximo de 20 días, a contar desde que se presenta el convenio, el Ayuntamiento procederá a la adjudicación en favor del licitante firmante del convenio.

6.- En caso de quedar desierto el procedimiento de licitación, el Ayuntamiento podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre convocar nueva licitación o adquirirlo, por el precio fijado en la primera licitación. Si decide su adquisición las parcelas o solares se integrarán en el patrimonio público de suelo, debiendo destinarse la edificación que se lleve a cabo a uno de los fines de este patrimonio.

Artículo 168.- *Efectos de la adjudicación.*

1.- La adjudicación de la licitación producirá los efectos de la reparcelación y en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso o en complejo inmobiliario, en la proporción resultante del convenio suscrito entre el adjudicatario de la licitación y el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.

b) De no existir convenio, se producirá la transmisión de la parcela o solar al adjudicatario, previo pago del precio derivado de la licitación.

c) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario, a los efectos de la realización de las obras.

d) La atribución al adjudicatario, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos para la financiación de las obras.

2.- El precio que se pague por la licitación corresponderá al propietario, incluidas las cantidades que se abonen como diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación, pudiendo el Ayuntamiento descontar un 20 por ciento, en concepto de gastos de gestión ocasionados por el incumplimiento del propietario.

3.- La certificación administrativa de la resolución de la licitación, acompañada de la escritura del convenio, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

Artículo 169.- *Incumplimiento del adjudicatario.*

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación reguladas en los artículos anteriores, declarado en procedimiento en el que debe oírse al interesado, dará lugar a la expropiación o a nueva declaración de venta forzosa de la parcela o solar.

TÍTULO VI
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN, TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS

CAPÍTULO I
CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES

Artículo 170.- *Recepción de las obras de urbanización.*

1.- La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2.- Las obras de urbanización se recepcionarán cuando las mismas se encuentren finalizas, ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización, sean conformes con las prescripciones técnicas, y siempre que se hayan levantado todas las cargas impuestas al ámbito, sector o unidad de ejecución.

3.- De la recepción de las obras se levantará acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la propiedad a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

4.- La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse:

a) Por la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración Pública actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) Por la persona, entidad o Administración Pública que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5.- La urbanización tendrá un plazo de garantía de un año, a contar desde el día siguiente a la recepción, durante el cual el urbanizador deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento municipal.

6.- Una vez recibida la urbanización, el Ayuntamiento pondrán a disposición de las entidades prestadoras de servicios, las instalaciones y demás elementos necesarios para su prestación, cuando la legislación sectorial así lo exija. Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

7.- Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso al que va destinada la fase y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases.

8.- En el caso de que la Administración Pública no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud, la recepción se entenderá efectuada por imperativo legal, produciendo los mismos efectos que aquella.

Artículo 171.- *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1.- La conservación de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, desde el momento en que se produce la recepción de la misma. La conservación y mantenimiento de los

servicios urbanos corresponde a sus entidades prestadoras, salvo si la legislación sectorial prevé otro régimen.

2.- El planeamiento urbanístico y, en su defecto, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución, podrán prever excepcionalmente y por plazo no superior a cuatro años, la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de conservar las obras de urbanización una vez hayan sido recibidas. Dicho plazo podrá prorrogarse previa suscripción con los propietarios de un convenio.

3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios cuando haya sido voluntariamente asumido por ellos a través de la suscripción de un convenio.

4.- La atribución de la conservación a los propietarios requiere la agrupación de estos en entidad de conservación urbanística en los términos establecidos en esta ley y comportará para el Municipio la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

CAPÍTULO II
CONSERVACIÓN DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

Sección 1ª.- Deberes de conservación y forma de cumplirlos

Artículo 172.- *Deber de conservación.*

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantenerlos, en todo momento, en las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo al que estén destinados.

2.- Cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además, la realización de los trabajos y obras necesarias para que el edificio reúna los requisitos básicos de la edificación exigidos por la legislación sobre ordenación de la edificación o normativa que la sustituya, así como la adaptación y actualización de sus instalaciones a las normas legales que le sean exigibles en cada momento.

3.- El deber de conservación podrá alcanzar también a la realización de obras adicionales, cuando los Municipios lo ordenen, por existir motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

4.- Los propietarios de terrenos clasificados como no urbanizables, situados a menos de 500 metros de superficies forestales arboladas, deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales.

5.- El deber legal de conservación, descrito en los apartados anteriores, alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, de similares características e igual superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que pueda ser ocupado o quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

126

6.- Cuando se supere el límite señalado en el punto anterior, la imposición de obras para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano y las que se ordenen por motivos turísticos o culturales correrán a cargo de los fondos públicos de la Administración Pública que haya impuesto su realización.

Artículo 173.- *Informe de evaluación de los edificios.*

1.- Los propietarios únicos, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios de cualquier uso y tipología con una antigüedad superior a 50 años, deben encomendar, cada 10 años, a un técnico facultativo que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación conforme a lo establecido en la ley de ordenación de la edificación o, en su caso, a entidades de colaboración urbanística, que reúnan los requisitos que se establecen en el artículo 268, la realización de un informe de evaluación dirigido a determinar el estado de conservación del edifico, de sus condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación y la certificación de la eficiencia energética, así como las obras de conservación o rehabilitación que requiera el edificio para mantener o recuperar sus condiciones de habitabilidad para servir al uso efectivo al que estén destinados.

2.- Cuando se trate de edificios de las Administraciones Públicas, los informes de evaluación podrán ser suscritos por los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3.- El informe de evaluación de edificios llevado a cabo sobre inmuebles de las Administraciones públicas destinados a servicios públicos, que por su antigüedad carezcan de licencias de actividad o funcionamiento, tendrá los mismos efectos que ésta, siempre que el informe sea favorable o, cuando no siéndolo, se hayan subsanado las deficiencias encontradas en el mismo.

4.- Cuando se trate de edificios singulares por sus valores históricos, culturales o arquitectónicos, que se encuentren sin uso implantado, el informe de evaluación de edificios tendrá por objeto impedir el deterioro progresivo de los mismos y el mantenimiento de sus condiciones de seguridad, sin que tenga que incluir las condiciones de accesibilidad universal, ni el certificado de eficiencia energética.

5.- Quedan excluidos de la obligación de tener informe de evaluación de edificios, los declarados en situación legal de ruina y los que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística hasta la resolución del expediente. En este último caso, si la resolución del expediente fuera que el edifico no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, deberá realizar el informe de evaluación del edifico en el plazo máximo de un año desde que se dicte la resolución.

6.- Los informes de evaluación de edificios deberán presentarse por los propietarios en el Ayuntamiento donde se ubique el edifico o construcción.

7.- Corresponde a los Ayuntamientos el control y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del informe de evaluación de los edificios.

8.- Los Ayuntamientos deben elaborar anualmente un listado de los inmuebles sujetos a este informe que debe exponerse al público, por plazo de un mes, mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la sede electrónica del Municipio correspondiente.

9.- El informe de evaluación de edificios extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas que en su caso existan en él.

Artículo 174.- *Registro de Informes de Evaluación de edificios.*

1.- Se crea un registro de informes de evaluación de edificios de la Comunidad de Madrid, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, en el que deben inscribirse todos los informes de evaluación de los edificios de la Comunidad de Madrid.

2.- Reglamentariamente se establecerá el contenido de los informes de evaluación de edificios, la regulación aplicable al registro, su inscripción, así como todo desarrollo normativo que requiera el cumplimiento de este deber.

Artículo 175.- *Órdenes de ejecución.*

1.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 172, así como las obras derivadas de los informes de evaluación de edificios.

b) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2.- Las órdenes de ejecución deberán detallar, con precisión, las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas, durante el cual los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3.- Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 172, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4.- La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el Registro de la propiedad conforme a la legislación estatal.

5.- El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Municipio para proceder a:

a) Su ejecución subsidiaria.

b) Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación.

c) Declarar en situación de venta forzosa la edificación, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, siéndole aplicable el régimen previsto en los artículos 166 y siguientes.

6.- Asimismo, en los supuestos de incumplimiento, la Administración Pública que hubiera dictado la orden de ejecución, podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente.

7.- El órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio cultural o histórico-artístico también podrá dictar órdenes de ejecución cuando se trate de edificios protegidos conforme a la legislación de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid. Las órdenes podrán abarcar la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

8.- La declaración de incumplimiento y el régimen al que queda sometido el inmueble deberá comunicarse al Registro de la Propiedad en la forma establecida en la legislación estatal.

Artículo 176.- *Intervención en edificaciones con valores culturales.*

La intervención en edificaciones portadores de valores culturales, se realizará de conformidad con lo previsto en su normativa específica.

Sección 2ª.- Ruina legal y ruina física

Artículo 177.- *Situación legal de ruina.*

1.- Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el de conservación definido en esta ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes de evaluación de edificios correspondientes a los dos últimos realizados, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber legal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2.- Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado en el que, deberá darse audiencia al propietario o propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados, así como al órgano competente de la Comunidad de Madrid en materia de patrimonio histórico cuando resulten afectados bienes declarados de Interés Cultural o de Interés Patrimonial, el cual se pronunciará con carácter vinculante sobre las medidas a adoptar, y sobre las obras necesarias.

3.- La declaración de la situación legal de ruina urbanística implicará que:

a) El órgano competente del Municipio deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse de forma razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

b) En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario o propietarios hayan sido diligentes en el mantenimiento y uso del inmueble.

c) El propietario quedará obligado a:

1º. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2º. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a su venta forzosa aplicando el régimen establecido en el artículo 166 y siguientes, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.

3º. En los supuestos de bienes de interés cultural, patrimonial o bienes que no estando declarados como tales, formen parte de un conjunto histórico, la demolición total o parcial solo cabrá en la forma establecida por la legislación de patrimonio histórico y siempre previo informe del órgano competente en esta materia.

Artículo 178.- *Ruina física inminente.*

1.- Cuando una edificación amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés cultural o patrimonial, la Administración Pública competente estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o del edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, requiriendo, cuando se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés cultural o patrimonial, de informe previo favorable del órgano competente por razón de la materia, el cual deberá ser emitido con la urgencia que requiera la situación del edificio.

2.- La Administración Pública que haya adoptado las medidas señaladas en el apartado anterior será responsable de los daños y perjuicios que resulten de su ejercicio, sin que ello suponga exención de la responsabilidad del propietario. Las indemnizaciones que se satisfagan por estos conceptos y los gastos en que incurra por razón de las medidas adoptadas serán repercutidas al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación.

3.- La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VII
DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 179.- *Concepto y alcance.*

1.- Para el cumplimiento de la legalidad urbanística las Administraciones Públicas competentes ejercerán las siguientes potestades:

a) El control preventivo de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluido el vuelo y el subsuelo en las formas dispuestas en esta ley.

b) La inspección de la ejecución de dichos actos y usos.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta ley.

d) La sancionadora respecto de las infracciones urbanísticas.

2.- A efectos de lo previsto en esta ley, por legalidad urbanística se entiende la constituida por la legislación urbanística y sectorial aplicable, sus disposiciones reglamentarias, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico y las ordenanzas locales dictadas en esta materia.

3.- Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y afectan plenamente también a las terceras personas adquirientes de los inmuebles objeto de estas medidas. A estos efectos, las medidas adoptadas por la Administración Pública deberán ser inscritas en el Registro de la propiedad, conforme se establece en la legislación estatal.

CAPÍTULO I
TÍTULOS HABILITANTES PARA LA REALIZACIÓN DE ACTUACIONES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Artículo 180.- *Tipología de títulos habilitantes.*

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, del vuelo y del subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio de licencia urbanística u orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, de conformidad con lo establecido en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

Sección 1ª.- Licencia urbanística

Artículo 181.- *Actos sujetos a licencia.*

1.- Solo están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística, los siguientes actos y usos del suelo, vuelo y subsuelo:

a) Movimientos de tierra y explanaciones.

b) Parcelaciones, segregaciones y divisiones de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación.

c) Agrupaciones de terrenos solo cuando estos se encuentre sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de patrimonio histórico-artístico de la Comunidad de Madrid.

d) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, así como las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de las mismas.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

e) Obras de cualquier clase sobre edificios, construcciones o ámbitos protegidos o catalogados o en trámite de protección o catalogación.

f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

g) Tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable y, en todo caso, cuando dicha tala se derivase de la legislación de protección del dominio público.

h) La implantación o alteración de usos y la realización de construcciones o edificaciones en suelo no urbanizable.

i) Obras y usos provisionales que se regulan en esta ley.

j) Obras e implantación de instalaciones en el subsuelo, salvo los sometidos a declaración responsable.

k) La implantación de instalaciones de servicios de suministro de energía, de agua, de saneamiento, de telefonía u otros similares, y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones, excepto las infraestructuras relativas a las redes públicas de comunicaciones electrónicas que, de acuerdo con la legislación sobre telecomunicaciones, estén sujetos al régimen de declaración responsable.

l) La construcción de infraestructuras que se realicen al margen de proyectos de urbanización aprobados, tales como balsas, presas, obras de defensa y siempre que no constituyan obras de interés general.

m) Aquellos otros supuestos expresamente previstos en las leyes.

2.- Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3.- En todo caso, el interesado podrá solicitar voluntariamente la obtención de licencia para cualquier actuación o uso cuando así lo estimen conveniente los solicitantes.

4.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las actividades comerciales y de servicios incluidos en al ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, se someterán al régimen dispuesto en dicha ley.

Artículo 182.- *Actos no sujetos a licencia.*

No requerirán licencia urbanística municipal:

1.- Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

2.- Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.

3.- Las parcelaciones o divisiones de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

4.- Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico.

5.- Los proyectos de obras locales ordinarias promovidas por los Municipios en su propio término municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 183.- *Competencia y procedimiento.*

1.- La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

2.- Además de lo dispuesto por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.

b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales o, en su caso, las entidades urbanísticas de colaboración reguladas en esta ley, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad vigente.

c) Cuando además de licencia urbanística, se requiera autorización ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

d) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

Artículo 184.- *Intervención de entidades urbanísticas colaboradoras en el procedimiento de otorgamiento de licencias.*

1.- Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso de los servicios de las entidades urbanísticas colaboradoras reguladas en los artículos 266 y siguientes, a los efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad vigente, en cuyo caso la solicitud de licencia se acompañará de informe de conformidad emitido por aquélla.

2.- Cuando se produzca tal colaboración, dicho informe podrá ser asumido por la Administración Pública competente, y ser incorporado expediente administrativo, siempre que no exista un informe técnico municipal contradictorio, el cual prevalecerá sobre aquel.

Artículo 185.- *Régimen jurídico.*

1.- Las licencias urbanísticas se otorgarán respetando lo dispuesto en la legalidad urbanística vigente al momento de la solicitud.

2.- Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

133

Artículo 186.- *Plazo de resolución.*

1.- Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses.

2.- El plazo fijado en el apartado anterior empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, con la documentación completa, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración Pública, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

Artículo 187.- *Resolución por silencio administrativo.*

1.- Transcurrido el plazo establecido en el artículo anterior sin que se haya notificado resolución de la licencia urbanística a los interesados, éstos pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación básica sobre procedimiento administrativo común.

2.- No obstante, la solicitud de licencia urbanística debe entenderse desestimada cuando se trate de solicitudes que afecten al dominio público y cuando se trate de los supuestos citados en las letras a) a i) del artículo 181, y de los artículos 195 y 196, al tratarse de actos de uso del suelo, edificación o construcción donde así se prevé en la legislación estatal del suelo, y de no estar establecido por esta, por tratarse de actos que relativos al patrimonio histórico, al suelo no urbanizable, al subsuelo y otros, cuya ejecución pueden dañar el medio ambiente o el interés general.
3. En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio administrativo, las licencias urbanísticas que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean contrarios a la legalidad urbanística.

Artículo 188.- *Contenido de la resolución.*

1.- La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada, indicando las normas que los justifiquen.

2.- El órgano competente para su otorgamiento podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:

a) Devolución de la solicitud y requerimiento de subsanación: cuando la documentación presentada resulte incompleta o, una vez analizada, se aprecie que adolece de defectos, se requerirá al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por otros cinco días más, proceda a su subsanación indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido.

b) Estimatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística, en cuyo caso el solicitante quedará legitimado para la realización de la actuación correspondiente conforme a lo establecido en la legalidad urbanística y en la propia licencia.

c) Denegatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

Artículo 189.- *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante,

fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el título habilitante para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar prestándose el servicio.

2.- Las empresas citadas en el número anterior, y las de telecomunicaciones, exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación la acreditación del título habilitante para la ocupación o inicio de actividad.

Artículo 190.- *Licencias sobrevenidamente disconformes.*

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento urbanístico, en virtud de la aprobación de uno nuevo, de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, se adoptará alguna de las siguientes resoluciones:

a) Si se hubiera producido la caducidad de la licencia, se iniciará el expediente de declaración de la caducidad, en la forma establecida en el artículo siguiente.

b) Si aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que amparaba la licencia, y no hubiera caducado, se declarará extinguida su eficacia, mediante la tramitación del procedimiento oportuno, en el que, previa audiencia del interesado, se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación aplicable.

c) Si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, declarará la revocación de la misma, en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser continuados y finalizados, fijándose la indemnización de igual forma.

Artículo 191.- *Caducidad.*

1.- Las actuaciones amparadas por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico, en las Ordenanzas municipales y en la propia licencia. En su defecto, los plazos serán de un año para el inicio, seis meses de interrupción y tres años para la finalización.

2.- Antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo, interrupción y finalización de las obras y siempre que la licencia sea conforme con la legalidad urbanística vigente en el momento de su otorgamiento, se podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado, y previa solicitud expresa formulada por el interesado.

3.- Incumplidos los plazos exigidos, se podrá iniciar expediente de caducidad de la licencia y de extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

4.- La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

5.- Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad, sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de expropiación o de venta forzosa en los términos previstos en esta ley.

Artículo 192.- *Publicidad.*

1.- Será requisito imprescindible, en todas las obras de edificación, disponer a pie de obra de copia autorizada del título habilitante, o en su caso, acreditación bastante de su obtención por silencio administrativo.

2.- Será obligación del titular del título habilitante situar, en lugar visible desde la vía pública, del anuncio que informe sobre sus características esenciales.

Artículo 193.- *Actos promovidos por otras Administraciones públicas.*

1.- Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas o de sus entidades dependientes distintas de la municipal, están igualmente sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio del régimen especial aplicable a la Administración General del Estado conforme a lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

2.- Cuando se trate de realizar obras públicas de interés general de la Comunidad de Madrid o cuando razones de urgencia o excepcional interés público declarado por el Gobierno de la Comunidad de Madrid así lo exijan, el Consejero competente por razón de la materia podrá, tras la declaración de la urgencia o el excepcional interés público, acordar la remisión del proyecto de que se trate al Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes para que, en el plazo de un mes, notifiquen la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días naturales.

3.- La conformidad del Municipio habilita para la ejecución de las obras, y la ausencia de contestación municipal en el plazo establecido, equivale a la conformidad con el proyecto.

4.- En caso de disconformidad expresa, la Consejería competente en materia de urbanismo lo elevará al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para que éste decida si procede aprobar y ejecutar el proyecto, precisando en tal caso los términos de la ejecución y la procedencia de la incoación de procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la iniciación de las obras. El importe de los proyectos de revisión o de modificación podrá, en los términos que se establezca reglamentariamente, ser subvencionado por la Comunidad de Madrid, debiendo acomodarse esta subvención a la normativa reguladora de las subvenciones de la Comunidad de Madrid.

5.- En estos supuestos, la recepción de las obras por la Administración titular de las mismas sustituirá, a todos los efectos, a la licencia o declaración responsable que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

6.- Cuando los actos de uso del suelo se lleven a cabo por los Municipios, la aprobación de los proyectos por el órgano competente sustituirá a la licencia o declaración responsable que requiera la obra, siempre que el proyecto contenga los informes que hubiera requerido la ejecución e implantación de la obra, entre ellos uno que garantice su compatibilidad con el planeamiento urbanístico. La recepción de estas obras públicas por el Municipio surtirá los mismos efectos que los señalados en el apartado anterior.

Artículo 194.- *Régimen y limitaciones a las licencias de parcelación.*

1.- La parcelación es toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o cuotas indivisas de los mismos, que conlleven derecho de utilización exclusiva. Se denomina parcelación urbanística a las que se efectúen en suelo urbano y urbanizable. Se denomina parcelación rústica a las que se efectúen en suelo no urbanizable.

2.- Las parcelaciones rústicas se rigen en cuanto a sus dimensiones mínimas y excepciones por lo dispuesto en la legislación sectorial agraria, forestal o de similar naturaleza. Además, en los supuestos en los que dicha legislación permita divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo y con finalidad constructiva, ésta no podrá desvirtuar la naturaleza rústica de los terrenos, ni podrá dar lugar a la formación de núcleos de población, entendiendo por tal la agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3.- La licencia para actos de parcelación rústica requerirá informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura y en materia medioambiental, en función de la solicitud, que será vinculante en caso de ser desfavorable.

4.- No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no esté aprobada la ordenación pormenorizada.

5.- Serán indivisibles:

a) Los terrenos de cualquier naturaleza que tengan unas dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial aplicable.

b) En general, todas aquellas parcelas, aun de dimensiones superiores a las mínimas, cuando, de segregarse, produjeran como resultado una finca, matriz o segregada, de superficie menor a la determinada como mínima, salvo si los lotes resultantes fueran adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca con parcela mínima suficiente.

c) Las parcelas o solares que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

6.- Las solicitudes de licencia de parcelación harán constar sus objetivos y acompañarán un plano de situación, a escala adecuada, con el emplazamiento de los terrenos que se pretende fraccionar y de las fincas resultantes de la parcelación.

7.- Será nula toda parcelación que contraríe lo dispuesto en este capítulo. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de una parcelación nula.

8.- No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

9.- Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles en los términos establecidos en la legislación estatal.

Artículo 195.- *Régimen de las licencias para actuaciones autorizables en suelo no urbanizable.*

1.- La realización de usos, la implantación de actividades y la ejecución de construcciones en suelo no urbanizable común, de protección y en el preservado de la urbanización, enumerados en el artículo 35, requiere la previa obtención de licencia urbanística municipal que se tramitará con las particularidades previstas en este artículo.

2.- La solicitud de licencia se presentará en el Ayuntamiento y deberá acompañarse de la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso, actividad o construcción solicitado, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto que reflejen la ubicación, superficie, límites y accesos de la parcela, así como los usos, construcciones e instalaciones propuestas y, en su caso, las existentes.

b) Memoria justificativa que defina con precisión el uso o usos propuestos y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo junto con los parámetros urbanísticos requeridos para su ejecución tales como altura, retranqueos, edificabilidad, etc.

c) Justificación de su viabilidad económica y de la dotación, con cargo al promotor, de los servicios e infraestructuras que requiera el uso o la instalación sin merma de la capacidad, calidad y funcionalidad de los existentes.

d) En su caso, la documentación ambiental que sea exigible en aplicación de la normativa ambiental que le resulte de aplicación.

3.- Recibida la documentación, el órgano municipal examinará si está completa para, de no estarlo, resolver antes de un mes bien la devolución de la documentación a su promotor, bien el requerimiento de subsanación en los supuestos y con los requisitos dispuestos en el artículo 188.

4.- Una vez completa la documentación, el Municipio debe emitir informe sobre la viabilidad urbanística de la solicitud en el plazo de un mes y, de ser éste favorable, procederá a solicitar cuantos informes sectoriales sean pertinentes, incluido el trámite medioambiental, a excepción del informe preceptivo y vinculante en materia urbanística que se solicitará conforme se establece en el apartado siguiente.

5.- Una vez recibidos los informes sectoriales, el Municipio remitirá, en el plazo de diez días, el expediente completo a la Dirección General competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid para que, por ésta y en el plazo de tres meses, se emita informe preceptivo y vinculante en el que se compruebe que se han evacuado todos los informes sectoriales exigidos por la normativa; que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables; y que queda resuelta la dotación de servicios e infraestructuras que precisa el uso o construcción solicitada sin perjudicar los existentes. De no emitirse dicho informe en plazo, el órgano municipal podrá continuar con el expediente.

6.- Emitido el informe por la Dirección General competente en materia de urbanismo se devolverá el expediente al órgano municipal para su resolución definitiva que deberá ser denegatoria en el caso de que el informe de este último órgano sea desfavorable.

7.- La resolución que ponga fin al procedimiento deberá producirse y notificarse dentro del plazo de seis meses desde la recepción de la documentación, sin perjuicio de las suspensiones que pudieran proceder. La resolución deberá igualmente ser publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Trascurrido el plazo citado sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud.

8.- La licencia a que se refiere este artículo queda sujeta a los plazos de caducidad regulados en el artículo 191.

Sección 2ª.- Régimen de las actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común

Artículo 196.- *Supuestos en que procede y procedimiento.*

1.- Para el establecimiento de los usos, actividades y construcciones en suelo no urbanizable común enumeradas en el artículo 36 será necesario tramitar conforme al procedimiento previsto en este artículo, autorización de uso especial con carácter previo al inicio del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.

2.- El procedimiento de autorización de uso especial se inicia con la presentación de un proyecto ante la Consejería competente en materia de urbanismo, a instancia de cualquier Administración Pública o entidad pública o privada, que deberá incluir al menos la documentación descrita en el apartado 2 del artículo anterior.

3.- Recibida la documentación, el órgano instructor de la Consejería competente en materia de urbanismo examinará si está completa para, de no estarlo, resolver antes de un mes la devolución de la documentación con requerimiento de subsanación al promotor, para que en un plazo de diez días, ampliable a quince días, subsane la falta o acompañe los documentos que falten. De estar completa la documentación, el órgano instructor remitirá el expediente al Consejero competente en materia de urbanismo para que por éste se resuelva sobre el interés general del proyecto, para lo cual debe estimarse justificada la localización del uso y construcciones en suelo urbanizable común y ser compatible con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.

4.- La resolución sobre interés general que corresponda deberá ser notificada al solicitante en el plazo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud completa y debe publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Si transcurre dicho plazo sin haber sido notificada resolución alguna, podrá continuar el procedimiento. Si la resolución sobre el interés general fuere expresa y desfavorable, pondrá fin al procedimiento.

5.- Emitida resolución favorable de interés general o continuado el procedimiento, el órgano instructor de la Consejería competente en materia de urbanismo abrirá un plazo de información pública de un mes, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid aplicando las reglas establecidas en el artículo 9. Simultáneamente se otorgará audiencia, por el plazo de un mes, al Municipio o municipios interesados, así como a los propietarios de terrenos afectados y de los inmediatamente colindantes con ellos, que podrán presentar cuantas alegaciones y sugerencias consideren oportunas. Igualmente se solicitarán en este mismo trámite los informes

sectoriales que procedan en función del objeto del proyecto y, en todo caso, en materia medioambiental, salvo que se haya incluido ya la declaración de impacto ambiental.

6.- A la vista del resultado del trámite de información pública y de los informes sectoriales, la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid resolverá de forma motivada sobre la autorización de uso especial, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola, debiendo notificarse al interesado y publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Transcurridos tres meses desde la finalización del periodo de información pública sin que la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid haya notificado su resolución al interesado, se entenderá desestimada.

7.- La autorización de uso especial legitimará la implantación del uso o usos a que se refiera, con las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de obtención de la licencia urbanística procedente y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

8.- La autorización de uso especial caducará, cesando la legitimación del uso o usos correspondientes, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El mero transcurso de un año desde su otorgamiento sin haberse solicitado licencia urbanística, así como, en su caso, todas y cada de las autorizaciones administrativas sectoriales preceptivas.

b) El no comienzo o la no terminación de las obras que requiera la ejecución dentro, respectivamente, dentro del plazo de uno y tres años siguientes al otorgamiento de la licencia urbanística y, en su caso, la última de las restantes autorizaciones administrativas preceptivas para el comienzo y la ejecución de las obras.

c) El transcurso del plazo de vigencia que, en su caso, se hubiera señalado en la autorización de uso especial.

Sección 3ª.- Declaración responsable

Artículo 197.- *Concepto.*

La declaración responsable es el documento suscrito por el promotor de una actuación urbanística, dirigida a la entidad local competente, donde manifiesta bajo su responsabilidad y de forma expresa, clara y precisa, que dicha actuación cumple con los requisitos exigidos por la legalidad urbanística y sectorial vigente, que dispone de la documentación técnica exigible que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración Pública cuando le sea requerida y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure la actuación a la que se refiere.

Artículo 198.- *Actos sujetos a declaración responsable.*

1.- Están sujetos a declaración responsable los actos de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo que no estén sujetos al régimen de previa obtención de licencia por esta u otras leyes. En particular, quedan sujetos a declaración responsable:

a) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta de uso residencial y de las casas prefabricadas.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

b) Demoliciones de construcciones y edificaciones salvo que se trate de edificios o construcciones protegidas.

c) Cerramientos, muros y vallados.

d) Colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

e) Cambios del uso de los edificios e instalaciones.

f) Uso o destino del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

g) Reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano y siempre que no afecten a terrenos de dominio público.

h) Trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anteriores, las actividades comerciales y de servicios incluidos en al ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, se someterán al régimen dispuesto en dicha ley.

Artículo 199.- *Contenido de la declaración responsable.*

1.- El documento de declaración responsable, deberá contener como mínimo:

a) Los datos previstos en la legislación básica de procedimiento administrativo común para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia de interesado.

b) Manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

c) Proyecto técnico cuando sea legalmente exigible y, en otro caso, memoria descriptiva de las características de la actuación.

d) Copia de las autorizaciones de otras Administraciones Públicas que, en su caso, fueran exigibles.

e) Aquellos otros documentos complementarios que en su caso prevea la normativa local.

2.- Las Ordenanzas municipales tendrán disponibles modelos normalizados de declaración responsable.

Artículo 200.- *Habilitación a las entidades urbanísticas colaboradoras.*

Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso de los servicios de las entidades urbanísticas colaboradoras reguladas en los artículos 266 y siguientes, a efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad, en cuyo caso la declaración responsable se acompañará de certificado de conformidad emitido por aquella, el cual tendrá carácter vinculante para la Administración Pública, con independencia de las facultades del Ayuntamiento para llevar a cabo actuaciones de verificación, control e inspección.

Artículo 201.- *Régimen y efectos.*

1.- La formalización ante el Ayuntamiento de la declaración responsable, cuyo contenido y objeto sea conforme a la legalidad urbanística, habilita al promotor para el ejercicio de la actuación urbanística desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección, tanto de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración y a la normativa vigente.

2.- El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

3.- En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

4.- Los actos amparados en una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, de seis meses, y de finalización, de un año, desde su presentación completa. Además, se someterán al régimen de caducidad previsto para las licencias en el artículo 191.

5.- Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

6.- Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin su presentación, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 202.- *Ejercicio de acciones frente a declaraciones responsables.*

Cualquier ciudadano que tengan sospechas fundadas de que una declaración responsable incumple la legalidad urbanística podrá, en ejercicio de la acción pública urbanística, solicitar a la Administración Pública que inicie actuaciones de comprobación e inspección. Si pasados dos meses, no recibe respuesta de la Administración Pública, confirmando la legalidad de la declaración responsable o el inicio en su caso de actuaciones de inspección, podrá interponer recurso administrativo o acudir a la vía contencioso-administrativa, según proceda.

Sección 4ª.- Comunicaciones

Artículo 203.- *Concepto.*

La comunicación urbanística es el documento por el que cualquier interesado pone en conocimiento de la Administración municipal sus datos identificativos para el inicio de las actuaciones enumeradas en el apartado a) del artículo siguiente, o deja constancia de las transmisiones citadas en el apartado b) del artículo siguiente.

Artículo 204.- *Actos sujetos a comunicación.*

Están sujetos a comunicación los siguientes actos:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica tales como obras de simple reparación de interiores, decoración, ornato o limpieza de solares.

b) Cambios de titularidad de licencias y de actividades comerciales y de servicios.

c) Otras obras o actos de naturaleza análoga.

Artículo 205.- *Documentación.*

1.- El documento de comunicación deberá contener, como mínimo:

a) Datos identificativos del interesado, de conformidad con la legislación estatal de procedimiento administrativo común.

b) Memoria descriptiva de las obras a realizar en el caso del apartado a) del artículo anterior y su presupuesto.

c) Aquellos otros documentos complementarios que, en su caso, prevea la normativa local.

2.- Las ordenanzas municipales podrán aprobar modelos normalizados de comunicación.

Artículo 206.- *Efectos.*

1.- La formalización ante el Municipio de la comunicación conforme a la legalidad urbanística habilita al promotor para el inicio de las obras, o continuación de la actividad o servicio, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección.

2.- Las actuaciones sujetas a comunicación señaladas en el apartado a) del artículo 204 que se realicen sin su presentación, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 207.- *Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración.*

Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso igualmente de los servicios de las entidades urbanísticas de colaboración reguladas en los artículos 266 y siguientes, a efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad, en cuyo caso la comunicación se acompañará de certificado de conformidad emitido por aquélla.

CAPÍTULO II
INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 208.- *Funciones de inspección.*

1.- La inspección urbanística es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, así como cualesquiera otras actividades que supongan utilización de éste, se ajustan a la legalidad vigente.

2.- Las tareas de vigilancia y comprobación preventivas, de información, asesoramiento y corrección cooperativa son, en la inspección urbanística, preferentes respecto de las referidas a la sanción de conductas.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

143

3.- En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Las Administraciones Públicas, así como los particulares, estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

4.- Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistas de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 209.- *Servicios de inspección.*

1.- La Comunidad de Madrid y los Municipios tienen plena competencia en materia de inspección urbanística, debiendo cooperar y, en su caso, coordinarse para el desarrollo de las tareas de inspección.

2.- Los servicios de inspección urbanística de la Comunidad de Madrid están adscritos a la Consejería competente en materia de urbanismo.

3.- Todos los Municipios deberán contar con, al menos, una unidad administrativa dedicada exclusivamente al ejercicio de funciones inspectoras. Cuando no tengan capacidad para contar con una propia deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante cualquiera de las fórmulas de cooperación con la Consejería competente en materia de urbanismo, previstas en la presente Ley.

Artículo 210.-*Visitas y actas de inspección.*

1.- Concedida licencia urbanística, o presentada la declaración responsable, las obras que se realicen con ocasión de aquellas, deberán ser visitadas de oficio a efectos de su inspección, al menos, en dos ocasiones: una con motivo de su inicio o con la presentación del acta de replanteo de las obras y otra con ocasión de su terminación. Si se tratara de actividades, la inspección deberá efectuarse de oficio, como mínimo, en una ocasión dentro de los seis primeros meses posteriores a la presentación del correspondiente título habilitante.

2.- La Administración Pública deberá inspeccionar una obra o el ejercicio de una actividad siempre que medie una previa denuncia, salvo que se trate de denuncias meramente reiterativas de otras anteriores o carentes manifiestamente de fundamento.

3.- Cuando de las actuaciones de inspección se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, deberá efectuarse propuesta de adopción de cuantas medidas se consideren pertinentes y, como mínimo, la incoación del procedimiento sancionador.

4.- De cada visita de inspección se levantará acta, en la que deberá dejarse constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo.

El acta deberá ser firmada por el inspector, o los inspectores actuantes, y por la persona que esté en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de esta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de

copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción, al promotor, al constructor y al director o directores de la obra o actividad y a la entidad urbanística colaboradora o, de ser éstos desconocidos, al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

5.- El inspector actuante deberá, en su caso, advertir a las personas mencionadas en el párrafo segundo del número anterior y, en su defecto, a cualquiera otra presente que esté relacionada con la obra o actividad objeto de inspección, que el desarrollo de una u otra sin la cobertura de los pertinentes títulos habilitantes pudiera constituir una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta. Asimismo, advertirá que la obstrucción al ejercicio de la labor inspectora podrá ser constitutiva de infracción urbanística grave.

6.- Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad, que solo cede cuando en el procedimiento que se instruya como consecuencia de las mismas se pruebe su inexactitud o falta de certeza, o se aporten pruebas que la contradigan.

7.- Asimismo, la inspección urbanística llevará a cabo todas aquellas visitas que fueran precisas para velar e informar sobre la correcta aplicación de las normas y el planeamiento urbanístico.

Artículo 211.- *Intervención de entidades urbanísticas colaboradoras en el ejercicio de la actividad de inspección.*

1.- La Administración Pública con competencias en materia de inspección podrá acudir a las entidades urbanísticas colaboradoras previstas en esta ley para que coadyuven en el ejercicio de dicha competencia. En ningún caso se podrá efectuar dicha encomienda a una entidad urbanística colaboradora que hubiere suscrito informe en el procedimiento de concesión de licencia, certificado de conformidad de una declaración responsable o comunicación respecto de las obras o actividades que son objeto de inspección.

2.- Cuando se produzca tal colaboración, la actuación de las entidades urbanísticas de colaboración se limitará a la emisión de un informe sobre la actuación inspectora desempeñada, que podrá ser asumido por la Administración Pública competente y ser incorporado al expediente administrativo, salvo que exista un informe técnico municipal contradictorio, el cual prevalecerá sobre aquel.

CAPÍTULO III
PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Artículo 212.- *Consecuencias legales de las actuaciones ilegales.*

1.- Las actuaciones contrarias a la legalidad urbanística darán lugar a la adopción por la autoridad administrativa de las medidas siguientes:

a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, a través de las medidas reguladas en la presente Ley.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos cuando la actuación ilegal procediera de la ilegalidad de aquellos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que, en su caso, concurra.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.

2.- En ningún caso podrá la Administración Pública dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la actuación ilegal.

Artículo 213.- *Infracciones constitutivas de delito o falta.*

Cuando en la instrucción de los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, pero no la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Artículo 214.- *Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones.*

Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que procedan por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley.

Sección 2ª.- Protección de la legalidad frente a actos en ejecución

Artículo 215.- *Suspensión cautelar frente a actos en curso de ejecución.*

1.- Cuando se esté ejecutando algún acto o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante que, en cada caso, sea exigible, o bien sin respetar las condiciones impuestas o que exigiera aquél, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de los actos o el cese del uso en curso, así como la incoación de procedimiento sancionador y de restauración de la legalidad.

2.- Las medidas señaladas en el apartado anterior se comunicarán de forma simultánea a su adopción a la Consejería competente en materia de urbanismo y al Registro de la Propiedad para su constancia en la forma que proceda. Igualmente se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes y, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, a las entidades urbanísticas de colaboración y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero.

3.- Cuando la Consejería competente en materia de urbanismo tenga conocimiento de la comisión de cualquiera de los hechos enumerados en el apartado primero de este artículo, y las actuaciones afectaran al ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, se dirigirá al Alcalde requiriendo la adopción de las medidas allí previstas. Si transcurridos el plazo de un mes desde la recepción de este requerimiento el Alcalde no comunicara haber adoptado la medida de suspensión o cese, ésta se acordará directamente por el Consejero competente en materia de urbanismo, siempre que su cobertura económica esté presupuestariamente garantizada, y sin perjuicio de la competencia municipal para incoar el procedimiento de restauración de la legalidad y el procedimiento sancionador conforme a las prescripciones de esta ley.

4.- El Alcalde o, en su caso, el Consejero competente en materia de urbanismo, podrá adoptar las medidas cautelares que en cada supuesto se consideren más eficaces para lograr la efectividad de la suspensión o del cese y, singularmente, las siguientes:

a) La retirada por el promotor de los actos de los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados. Si dicha retirada no se efectuara en el plazo de los cinco días posteriores a su notificación, el Ayuntamiento los retirará a costa del obligado.

b) El precintado de las obras o instalaciones.

c) El cierre o clausura de los locales.

d) Comunicar a las empresas suministradoras de servicios de agua, energía, gas y telefonía que suspendan el suministro a los terrenos o instalaciones. Dicha suspensión deberá mantenerse hasta que se les notifique el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

e) La imposición de multas coercitivas con periodicidad de diez días y cuantía, en cada ocasión, de 500 euros o del 5 por 100 del valor de las obras si éste fuese superior, hasta conseguir el cumplimiento de la orden de suspensión, con un máximo de diez multas.

5.- Del incumplimiento de la orden de suspensión o de cese se dará cuenta en todo caso al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda.

Artículo 216.- *Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando ésta sea preceptiva.*

1.- Cuando se estén llevando a cabo actos de uso o edificación del suelo sin autorización urbanística autonómica siendo ésta preceptiva, o sin ajustarse a sus determinaciones, la Consejería competente en materia de urbanismo ordenará la inmediata suspensión de dichos actos.

2.- Si las actuaciones a que se refiere el apartado anterior se estuvieran llevando a cabo amparadas en licencia municipal y ajustándose a sus determinaciones, la Consejería no podrá decretar la paralización o cese de los actos de ejecución, sino que, en su caso, habrá de impugnar la licencia municipal, previo requerimiento de anulación, o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en los términos establecidos en la legislación reguladora de régimen local y en la legislación de la jurisdicción contencioso-administrativa.

3.- Lo establecido en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial, en relación con las actuaciones que pudieran menoscabar los espacios naturales protegidos y los bienes de interés cultural.

Artículo 217.- *Restauración de la legalidad urbanística.*

1. Simultáneamente a la resolución que acuerde la orden de suspensión o de cese, el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de quince días, resolverá:

a) Si las obras no fueran legalizables por ser incompatibles con la legalidad urbanística vigente, su demolición o, en su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa de los responsables. Si los usos no fueran legalizables por idéntica razón, se acordará la cesación de los mismos y la clausura, en su caso, de los locales donde se ejerciesen.

b) Si las obras o los usos pudieran ser legalizables por ser compatibles con la legalidad urbanística vigente, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud del oportuno título habilitante, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto aquél no sea otorgado o presentado. En caso de que se deniegue la licencia o no se

cumplan los requisitos legales para poder presentar declaración responsable o comunicación, se procederá conforme a lo dispuesto en el apartado anterior. También se procederá así cuando no se presente en plazo solicitud alguna por el interesado.

c) Si las obras o los usos no se ajustasen a las condiciones señaladas en el título habilitante, se ordenará a la persona interesada que las ajuste en el plazo de tres meses, prorrogables por otros tres a petición de la misma, siempre que la complejidad técnica o envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique. Si, transcurrido el plazo señalado, el obligado no hubiera ajustado las obras o los usos a las condiciones del título habilitante, se procederá conforme a lo dispuesto en la letra a).

d) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.

2.- El acuerdo municipal de incoación de este expediente deberá ser comunicado de forma simultánea a su adopción a la Consejería competente en materia de urbanismo, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en la forma que proceda.

3.- De no incoarse expediente de restitución de la legalidad urbanística por el Ayuntamiento, el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al Ayuntamiento para que proceda a su adopción en plazo determinado, que no podrá ser inferior a un mes, podrá iniciarlo y acordar lo previsto en apartado primero de este artículo según el supuesto de hecho en cada caso existente, siempre que las actuaciones afecten al ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid y su cobertura económica esté presupuestariamente garantizada.

4.- Con el acuerdo que ponga fin al expediente de restauración de la legalidad urbanística podrán adoptarse las medidas que se estimen precisas para garantizar la ejecutividad de la resolución, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.

5.- El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de diez meses a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

6.- En caso de incumplimiento por el responsable de las resoluciones citadas en el apartado primero de este artículo en el plazo que en cada caso se les hubiera otorgado, el Ayuntamiento, o en su caso la Consejería competente en materia de urbanismo, procederá a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o a imponer, sin perjuicio de las sanciones que procedan, multas coercitivas hasta lograr la ejecución definitiva y con un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, de 1.000 a 10.000 euros.

Sección 3ª.- Protección de la legalidad frente a actos concluidos

Artículo 218.- *Medidas frente a actos concluidos.*

1.- Siempre que no hubieren transcurrido más de ocho años desde la total terminación de las obras sin título habilitante, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en aquel, el Ayuntamiento incoará procedimiento de restauración de la legalidad urbanística con adopción de cualquiera de las medidas señaladas dispuesto en el artículo anterior.

2.- Cuando la Consejería competente en materia de urbanismo tenga conocimiento de la existencia de cualquiera de las circunstancias previstas en al apartado anterior, requerirá al Ayuntamiento correspondiente a los efectos de la adopción por aquel de las medidas allí previstas. Si transcurrido un mes desde la recepción de este requerimiento el Ayuntamiento no comunicara haber adoptado las medidas pertinentes, estas se acordarán directamente por el titular de la Consejería, siempre que las actuaciones afectaran al ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, y su cobertura económica esté presupuestariamente garantizada.

3.- El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento, regulado en este artículo, será de diez meses a contar:

a) Si no se solicita título habilitante, desde el día en que se dictó el acto administrativo resolviendo el requerimiento de solicitud.

b) Si se solicita título habilitante, desde el día en que se presente aquél con su documentación completa.

c) En cualquier otro supuesto, desde la fecha en que se dicte el acuerdo de inicio.

4.- El plazo de ocho años, establecido en el apartado primero de este artículo, no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Catálogo de Protección, o sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, respecto a los cuales no existirá plazo de prescripción de la acción de restauración de la legalidad.

5.- Cuando hayan transcurrido más de ocho años, las obras y construcciones, los usos del suelo o del subsuelo, efectuados sin cumplir con la legalidad urbanística, quedarán sujetos al régimen establecido para los usos declarados fuera de ordenación.

6.- A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se presume que unas obras realizadas sin título habilitante están totalmente terminadas a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o al uso previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, o la que resulte de la comprobación realizada por la Administración Pública actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en Derecho.

Sección 4ª.- Suspensión y revisión de licencias

Artículo 219.- *Suspensión y revisión de licencias.*

1.- Las licencias u órdenes de ejecución contrarias al ordenamiento urbanístico habrán de ser revisadas a través de alguno de los procedimientos previstos en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

2.- El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras o actividades iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, debiendo, en el plazo de diez días, darse

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 220.- *Impugnación autonómica de licencias municipales.*

La Consejería competente en materia de urbanismo, desde que tenga conocimiento del supuesto previsto en el artículo anterior, podrá formular requerimiento de anulación al Ayuntamiento o interponer recurso contencioso-administrativo en los términos y supuestos previstos en la legislación de régimen local y en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

CAPÍTULO IV
INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SU SANCIÓN

Sección 1ª.- Régimen común

Artículo 221.- *Infracciones urbanísticas.*

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación vigente aplicable, en el planeamiento o en las ordenanzas urbanísticas y estén tipificadas y sancionadas en la presente Ley.

Artículo 222.- *Tipificación de las infracciones urbanísticas.*

1.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2.- Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) La tipificadas como graves cuando se realicen sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección, o destinados a sistemas generales o locales, o sobre bienes de dominio público.

b) La demolición o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística o declarados de interés cultural, conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

3.- Son infracciones graves:

a) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) La realización de actos de transformación del suelo o del subsuelo tales como obras, construcciones o edificaciones de nueva planta, sin la cobertura formal de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas o de las declaraciones presentadas, y siempre que sean incompatibles con la Ley o con la ordenación urbanística aplicable.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren gravemente las previsiones de esta Ley o del planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo, aprovechamiento, edificabilidad, altura o volumen máximo edificable.

d) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

e) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigidos.

f) La inexactitud, falsedad y omisión de cualquier dato o documento que debe acompañar a la declaración responsable, siempre que tengan carácter esencial.

g) El incumplimiento del régimen establecido en esta ley para los usos y edificaciones declarados fuera de ordenación o que sean disconformes con el planeamiento y para las edificaciones y usos a que hace referencia al artículo 218 en su apartado 5.

h) La negativa u obstrucción al ejercicio de la labor inspectora.

4.- Son infracciones leves:

a) La implantación de instalaciones o la realización de actividades sin la cobertura formal de licencia o declaración responsable.

b) El incumplimiento del deber de obtener el informe de evaluación de los edificios en los supuestos en que sea exigible conforme a lo dispuesto en esta ley.

c) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta ley o en el planeamiento urbanístico y que no estén tipificadas como graves o muy graves.

Artículo 223.- *Personas responsables.*

1.- Serán responsables de las infracciones, quienes realicen las acciones u omisiones descritas como tales en esta ley, así como a los grupos de afectados, las personas jurídicas, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los hechos constitutivos de la infracción a título de dolo o culpa.

2.- En particular, se considerará responsable de las infracciones:

a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo o subsuelo ejecutados o desarrollados sin título habilitante o contraviniendo sus condiciones, el propietario de los terrenos o el sujeto que ejerza la actividad, el promotor y el constructor de las obras, y los técnicos que dirijan las obras.

b) Los técnicos facultativos autores de los proyectos o documentos técnicos, si las obras proyectadas fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico, y tuvieran conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

c) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo o subsuelo ejecutados o desarrollados al amparo de títulos habilitantes declarados ilegales:

1º. El titular del órgano administrativo que haya otorgado el título habitante sin los preceptivos informes, o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la ilegalidad, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de su otorgamiento en idénticas condiciones; o bien, si los informes fueron favorables, los técnicos que los suscribieron.

2º. Las personas enumeradas en las letras a) y b), cuando se demuestre que la causa de la ilegalidad sea consecuencia de su actuación.

Artículo 224.- *Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía.*

1.- Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Las infracciones leves con multa de 600 a 10.000 euros.

b) Infracciones graves con multa de 10.001 a 600.000 euros.

c) Infracciones muy graves, con multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

2.- La cuantía de las sanciones se graduará atendiendo a la concurrencia de las circunstancias agravantes y atenuantes que se fijen reglamentariamente.

3.- En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración Pública, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción urbanística o, de no ser posible, exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4.- Se podrá aplicar una reducción del 60 por ciento en la cuantía de la sanción cuando el responsable inicie, dentro de los diez días siguientes a la notificación de la propuesta de resolución de la sanción, los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados si estos son compatibles con el planeamiento, o para restaurar la legalidad en caso contrario. En ambos supuestos, será necesario, además, que el responsable presente en el mismo plazo, garantía por cualquier medio admitido en derecho, por importe equivalente al 50 por ciento del coste de las obras o actuaciones necesarias.

5.- Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, en el caso de que se ingrese dentro del plazo de alegaciones a la propuesta de resolución y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción. Asimismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

6.- Las reducciones contempladas en los apartados anteriores, no tendrán carácter acumulativo y, en ningún caso podrá suponer un beneficio económico para el infractor.

7.- Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 225.- *Costes por ejercicio del procedimiento sancionador.*

Todas las Administraciones Públicas a las que sea de aplicación esta ley, exigirán a los infractores el importe de los gastos que se hayan ocasionado con ocasión del procedimiento seguido

por las infracciones cometidas, incluida la totalidad de los costes administrativos, calculados proporcionalmente a la entidad de la infracción cometida. Dichos costes se incluirán como una partida autónoma a la sanción, dentro del procedimiento sancionador o en un procedimiento distinto. A tal efecto se desarrollarán reglamentariamente los criterios para su cálculo.

Artículo 226.- *Prescripción de infracciones y sanciones.*

El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas será de ocho años para las muy graves, seis años para las graves y cuatro años para las leves. A idéntico plazo de prescripción se sujetan las sanciones. Queda a salvo de esta prescripción lo dispuesto en al artículo 218.4.

Artículo 227.- *Cómputo del plazo de prescripción de infracciones y sanciones.*

1.- El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido.

2.- En el caso de infracciones permanentes o continuadas, la fecha inicial de cómputo será la de la finalización o cese de la actividad.

3.- El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

4.- Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de procedimiento sancionador o de restauración de la legalidad, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes y el de restauración de la legalidad por más de tres meses, por causa no imputable al interesado.

Sección 2ª.- Régimen específico aplicable a las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 228.- *Infracciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Las entidades urbanísticas de colaboración, reguladas en los artículos 266 y siguientes, quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.

2.- Son infracciones muy graves de las entidades urbanísticas de colaboración:

a) La realización de actividades y funciones para las que carecen de autorización.

b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.

c) Realizar las actuaciones para las que están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado.

d) Haber cometido más de una infracción grave en un mismo año.

3.- Son infracciones graves de las entidades urbanísticas de colaboración:

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

a) La expedición de certificados de conformidad, actas e informes que contengan datos falsos o inexactos, siempre que tengan carácter esencial o provoquen la ejecución de obras o implantación de actividades en contra del planeamiento.

b) La falta de actualización del importe de la póliza de seguros.

c) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulta aplicable.

d) Haber cometido más de una infracción leve en un mismo año.

4.- Son infracciones leves de las entidades urbanísticas de colaboración, las acciones u omisiones que contrarían lo establecido en esta ley, o en cualquier otra que les sea aplicable, y que no pueda calificarse como grave o muy grave.

Artículo 229.- *Sanciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 10.000 euros hasta 30.000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 100.000 euros y podrán conllevar la suspensión de la autorización de la entidad colaboradora o de su personal técnico infractor por periodo no inferior a seis meses.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100.001 euros hasta 1.000.000 de euros y pueden conllevar la revocación de la autorización de la entidad colaboradora con la imposibilidad de volver a solicitarla en un período de dos años.

2.- La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El riesgo o daño ocasionado.

b) Su repercusión y trascendencia social.

c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.

d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

3.- En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración Pública, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4.- Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, en el caso de que ésta se ingrese dentro del plazo de alegaciones a la propuesta de resolución y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación

implicará la pérdida de la referida reducción. Así mismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

Artículo 230.- *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

1.- El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en los artículos 228 y 229, será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y un año para las leves. No obstante, para la infracción regulada en el artículo 228.3 a) el plazo de prescripción será de seis años.

2.- El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que aquella se hubiese cometido. En el caso de infracciones permanentes, la fecha inicial de cómputo será la de la finalización o cese de la actividad. En el caso de infracciones continuadas, la fecha inicial será la de la última infracción cometida.

3.- La prescripción se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4.- El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO V
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 231.- *Competencia y procedimiento.*

La potestad sancionadora se ejercerá observando la competencia y el procedimiento establecido al efecto por esta Ley en cuanto a las competencias de la Comunidad de Madrid, la legislación de régimen local en cuanto a las municipales, y la legislación general estatal aplicable y la de la Comunidad de Madrid en cuanto al procedimiento.

Artículo 232.- *Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores.*

1.- Los municipios y la Comunidad de Madrid son competentes, para incoar e instruir los procedimientos para la sanción de infracciones urbanísticas.

2.- La incoación acordada por una de las dos Administraciones a que se refiere el número anterior deberá ser notificada a la otra. Si resultare que ambas han incoado procedimiento, la Comunidad de Madrid se abstendrá de continuar, archivando las actuaciones.

Artículo 233.- *Competencias para resolver procedimientos sancionadores.*

1. En al ámbito municipal, serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores:

a) Los Municipios con población de derecho igual o inferior a 5.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 150.000 euros de cuantía.

b) Los Municipios con población de derecho comprendida entre 5.001 y 50.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 600.000 euros.

c) En los Municipios con población de derecho comprendida entre 50.001 y 500.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 1.200.000 de euros.

d) En los Municipios con población de derecho superior a 500.000 habitantes, para imponer sanciones de hasta 3.000.000 de euros.

e) La resolución de estos procedimientos corresponderá a los órganos establecidos en el artículo 255.

2.- En el ámbito de la Comunidad de Madrid, serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores instruidos por la misma, así como los tramitados por los Ayuntamientos cuando superen los importes señalados en el apartado anterior, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y el Consejero competente en materia de urbanismo, en los términos previstos en los artículos 251 y 252.

Artículo 234.- *Competencia para incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores a entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Los Municipios y la Comunidad de Madrid son competentes para incoar, instruir y resolver los procedimientos para la sanción de las infracciones cometidas por entidades urbanísticas de colaboración reguladas en esta ley.

2.- La incoación acordada por una de las dos Administraciones a que se refiere el número anterior deberá ser notificada a la otra. Si resultare que ambas han incoado procedimiento, la Comunidad de Madrid se abstendrá de continuar, archivando las actuaciones.

3.- En al ámbito municipal, serán competentes para incoar e instruir estos procedimientos sancionadores todos los Municipios, y para resolver los siguientes:

a) Los Municipios de hasta 5.000 habitantes de derecho para imponer sanciones de hasta 150.000 euros.

b) Los Municipios con población comprendida entre 5.001 y 50.000 habitantes de derecho, para imponer sanciones de hasta 600.000 euros.

c) Los Municipios con población superior a 50.000 habitantes de derecho, para imponer sanciones de hasta 1.000.000 de euros.

La resolución de estos procedimientos corresponderá a los órganos establecidos en el artículo 255.

4.- En el ámbito de la Comunidad de Madrid, serán competentes:

a) La Consejería con atribuciones en materia de urbanismo para incoar, instruir y resolver los procedimientos de suspensión y revocación de la autorización otorgada a las entidades urbanísticas de colaboración.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

156

b) El Consejo de Gobierno y el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 251 y 252, respectivamente, para resolver los procedimientos iniciados e instruidos por la Comunidad de Madrid, así como los iniciados e instruidos por los Municipios, cuando la sanción a imponer supere la cuantía descrita en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 235.- *Destino de las multas.*

1.- El importe de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones se recaudará en la forma legalmente prevista por la Administración Pública que hubiera instruido el procedimiento.

2.- El importe de las multas impuestas por procedimientos incoados por la Administración municipal, corresponderá a los Ayuntamientos aunque la sanción se imponga por razón de la cuantía por la Administración de la Comunidad de Madrid.

Artículo 236.- *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes.*

1.- Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción, según esta ley, se realizaran al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.

2.- Si la anulación de la licencia fuese consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento urbanístico del que trae causa, no habrá lugar a imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias, a menos que fuesen los promotores del instrumento de planeamiento declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

TÍTULO VIII
INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I
PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 237.- *Constitución y naturaleza.*

1.- La Comunidad de Madrid y los Municipios deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2.- El patrimonio público de suelo constituye un patrimonio separado del restante patrimonio de su Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales sujetos a las reglas previstas en esta ley.

Artículo 238.- *Bienes y fondos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- Integran el patrimonio público de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración Pública correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico les asigne tal destino o la Administración Pública titular del bien que acuerde, de forma expresa, su inclusión en este patrimonio.

b) Los bienes adquiridos por la Administración Pública a través de las reservas de suelo que se hayan previsto en el planeamiento para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Los terrenos adquiridos en virtud de las cesiones obligatorias por la participación de los Municipios en el aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución.

d) Los aprovechamientos derivados de excedentes procedentes de operaciones de equidistribución.

e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración Pública en virtud de cualquier título y en especial mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.

f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los Municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para el cumplimiento de una finalidad propia del patrimonio público del suelo.

g) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2.- Son ingresos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos mediante la sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública en virtud de las cesiones obligatorias en los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución por su equivalente en metálico.

b) Los ingresos obtenidos por la conversión de cesiones de suelo destinados a sistemas locales en actuaciones de dotación por su equivalente económico.

c) Los ingresos derivados de la gestión y disposición de los bienes que integran el patrimonio público de suelo.

d) Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporte como capital público bienes del patrimonio público de suelo.

e) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

f) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

g) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

Artículo 239.- *Reserva de terrenos.*

1.- Cuando los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico establezcan reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, la delimitación de la reserva surtirá los siguientes efectos:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa que la justifique.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

2.- Las reservas de terrenos que se lleven a cabo podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los Municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquélla y éstos sobre la gestión de los respectivos suelos y los programas o las actuaciones conjuntas que se van a llevar a cabo sobre los mismos.

Artículo 240.- *Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- Los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.

b) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o urbanística a la conservación o mejora de espacios naturales, o la protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

c) Cuando así lo prevén los instrumentos de ordenación territorial, urbanísticos o los programas públicos a atender necesidades socio-económicas en las operaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana. Los ingresos derivados de la participación del Municipio en el aprovechamiento urbanístico en ámbitos delimitados para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tendrán este destino de forma preferente.

d) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística a la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de sistemas generales y locales. Los ingresos derivados de la sustitución por su equivalente en metálico de las cesiones obligatorias para sistemas locales en actuaciones de dotación, solo podrán tener este destino.

e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística a la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

1º. Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

2º. Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a sistemas generales y locales.

3º. Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

2.- Para la gestión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se podrán suscribir todos los negocios jurídicos y ejercer cuantas facultades sean precisas, incluyendo el crédito con garantía hipotecaria. Dicha gestión se regirá, en todo lo no previsto en esta Ley, por la normativa aplicable a los bienes patrimoniales de la Administración titular del patrimonio.

3.- Excepcionalmente, los Municipios podrán destinarlo a reducir su deuda comercial y financiera, cumpliendo los requisitos, plazos y formas de reposición al patrimonio público de suelo establecidos en la legislación estatal.

Artículo 241.- *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- La gestión del patrimonio público de suelo se llevará a cabo por la Administración Pública titular, bien de manera directa o mediante su encomienda a organismos, entidades o empresas de capital público o mixto, gerencias, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo, se podrán constituir sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la gestión de estos patrimonios.

2.- Las Administraciones Públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un inventario donde conste, como mínimo:

a) Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.

b) Los depósitos e ingresos en metálico.

c) Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.

d) El destino final de los bienes e ingresos.

3.- En la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales debe constar un informe relativo a la gestión y explotación del patrimonio público de suelo, el cual será objeto de los mismos controles que la liquidación.

Artículo 242.- *Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo.*

1.- Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser:

a) Enajenados mediante licitación por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los patrimonios de la Administración Pública titular de los mismos, por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento. Si la licitación quedara desierta, los terrenos podrán enajenarse de forma directa, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos que rigieron aquella.

b) Enajenados por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, cuando se trata de Administraciones Públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se vayan a destinar a alguno de los fines del patrimonio público de suelo. En estos supuestos, la adjudicación se puede llevar a cabo de forma directa y su formalización se hará mediante convenio.

c) Enajenados por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, a favor de entidades privadas, sin ánimo de lucro, siempre que su destino sea la construcción de viviendas con algún régimen de protección, la ejecución de equipamientos u otros fines de interés social.

d) Permutados por terrenos destinados a sistemas generales y locales.

2.- Asimismo, los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, de forma directa en los siguientes supuestos:

a) Cuando se enajene o permute a propietarios que tengan exceso de aprovechamientos respecto del que les corresponda por el planeamiento, en el sector o unidad de ejecución en la que estén incluidos los terrenos.

b) Cuando se enajene o permute a propietarios con defectos de aprovechamiento, respecto al que le corresponda conforme al planeamiento, en el sector o unidad de ejecución en la que estén incluidos los terrenos.

c) A favor de titulares de derechos de superficie, cuando se trate de transmitirle los bienes sobre los que está constituido el derecho de superficie.

d) Cuando se trata de procedimientos de enajenación o resolución de propiedades en proindiviso, los cuales se regirán por las normas del derecho civil.

3.- Los ingresos del patrimonio público de suelo que vayan a ser destinados a cubrir fines de carácter socio-económico en actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana y que cuenten con Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, se aportarán de manera directa a aquella actuación donde esté prevista esta aportación y en la cuantía que esté prevista, conforme a lo señalado en el programa público.

4.- De no existir Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, la aportación de ingresos del patrimonio público de suelo a este tipo de actuaciones para cubrir fines socio-económicos, se deberá llevar a cabo previa licitación convocado al efecto.

CAPÍTULO II
DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 243.- *Constitución del derecho de superficie.*

1.- Las Administraciones Públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

equipamientos o a otros usos de interés social previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

Cuando los terrenos formen parte de los patrimonios públicos de suelo, el derecho de superficie solo podrá ser constituido por la Administración titular del patrimonio, como propietaria de los terrenos.

2.- Al régimen del derecho de superficie, establecido en la legislación estatal, se le aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y su carácter oneroso o gratuito, se rige por lo dispuesto en la legislación estatal del suelo relativo a la disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

c) El derecho de superficie no podrá ser concedido por las Administraciones Públicas por un plazo superior a setenta y cinco años.

CAPÍTULO III
DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 244.- *Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.*

1.- Los Municipios con población de derecho igual o superior a 20.000 habitantes y la Administración de la Comunidad de Madrid, podrán delimitar áreas de suelo urbano o urbanizable en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a fin de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, ampliar los patrimonios públicos de suelo, garantizar el régimen de las viviendas acogidas a protección pública, y en general contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

2.- La transmisión onerosa de más del 50 por 100 de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del 60 por 100 por terrenos, construcciones o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tiene la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

3.- La delimitación de las áreas de tanteo y retracto se llevará a cabo por el planeamiento territorial y por el planeamiento urbanístico, debiendo incluirse en la memoria de estos instrumentos la justificación de las causas que motivan la necesidad de la delimitación y el ámbito concreto delimitado con relación de bienes y propietarios afectados.

4.- Además, deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Durante el trámite de información pública del instrumento de planeamiento deberá notificarse de forma individualizada a todos los propietarios.

b) Aprobado el instrumento de planeamiento, se remitirá al Registro de la Propiedad copia certificada del acuerdo de aprobación del plan, el área delimitada, planos que lo describan, así como relación de bienes y propietarios afectados.

5.- Dentro de las áreas de tanteo y retracto delimitadas, las transmisiones de bienes inmuebles sujetas al ejercicio de estos derechos se limitan tan solo a los siguientes supuestos:

a) Transmisiones de terrenos, construcciones o edificaciones que estén incluidas en ámbitos de actuación sobre el medio urbano. En tales supuestos la delimitación de áreas se podrá llevar a cabo por los programas municipales de actuación sobre el medio urbano o por los planes especiales que se aprueben para estos ámbitos.

b) Transmisiones de terrenos con edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación.

c) Transmisiones que se realicen sobre Espacios Naturales Protegidos.

d) Transmisiones de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) Transmisiones de viviendas de protección pública.

6.- El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, a contar desde la aprobación de la correspondiente delimitación y salvo que en la delimitación se prevea otro menor. En los espacios naturales protegidos tendrán, no obstante, vigencia indefinida, en tanto subsista la declaración de aquéllos.

Artículo 245.- *Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1.- En la Consejería competente para gestionar el patrimonio público de suelo y en los Municipios de más de 20.000 habitantes, funcionará un registro, organizado por reservas o zonas, de los actos jurídicos de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

2.- El registro que se cree en la Consejería competente para la gestión del patrimonio público de suelo actuará como registro municipal respecto de aquellos municipios que no tengan constituido registro propio.

3.- Reglamentariamente se establecerá las reglas para la formalización y contenido de este registro.

Artículo 246.- *Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1.- Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración Pública titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.

La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.

2.- Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el apartado primero de este artículo. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.

Artículo 247.- *Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1.- Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2.- Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3.- El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el apartado primero de este artículo, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 248.- *Destino de los bienes adquiridos.*

1.- La Administración Pública que haya adquirido, como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto, estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa que motivó la sujeción a dichos derechos.

2.- El cumplimiento de la obligación durante, al menos, los ocho años siguientes al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, impedirá al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

TÍTULO IX
ORGANIZACIÓN, COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I
COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES URBANÍSTICAS

Sección 1ª.- Competencias y organización de la comunidad de Madrid

Artículo 249.- *Competencias de la Comunidad de Madrid.*

Serán competencias de la Comunidad de Madrid en materia urbanística, las atribuidas por el Estatuto de Autonomía y por la legislación relativa a la ordenación del territorio, y en particular:

a) La dirección e impulso de la actividad urbanística, en especial la coordinación de las Administraciones públicas entre sí y con la iniciativa privada.

b) La localización de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, de todo tipo, cuya planificación, aprobación y ejecución pertenezca al ámbito competencial de la Comunidad de Madrid.

c) La supervisión del planeamiento municipal, velando por que se cumpla la legalidad, las indicaciones de los informes que sean vinculantes, la calidad, la coherencia y la actualización de los mismos, así como su coherencia con la ordenación territorial .

d) La elaboración, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística cuando el ámbito territorial afecte a más de un término municipal, cuando se trate de planeamientos que ordenen sistemas generales competencia de la Comunidad de Madrid o afecten a sus políticas públicas, así como en aquellos supuestos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

e) La elaboración, aprobación y ejecución de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano.

f) La asistencia y cooperación técnica, jurídica y económica a los Municipios, al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias.

g) Velar porque las actuaciones urbanísticas de los Municipios se lleven a cabo conforme al interés regional de la Comunidad de Madrid y general municipal, pudiendo subrogarse en las competencias de planeamiento municipales cuando esto no se cumpla.

Artículo 250.- *Órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid.*

1.- Son órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid:

a) El Consejo de Gobierno.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo.

c) La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

d) La Dirección General competente en materia de urbanismo.

2.- Los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid podrán delegar el ejercicio de sus competencias en alguno de los órganos inferiores, conforme a lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común y en la reguladora del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Artículo 251.- *Atribuciones del Consejo de Gobierno en materia de urbanismo.*

1.- Serán competencias del Consejo de Gobierno:

a) La emisión de los Informes de Impacto Territorial de los Avances de los instrumentos de planeamiento general.

b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general ordinarios, sus revisiones y modificaciones de Municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

c) La aprobación definitiva de los Programas Públicos de actuación sobre el medio urbano, tanto regionales como municipales.

d) La suspensión de los instrumentos de planeamiento general, en los supuestos previstos en el artículo 84.

e) La declaración de interés general o la urgencia y excepcional interés público de obras públicas de la Comunidad de Madrid, así como la aprobación del correspondiente proyecto.

f) La aprobación o ratificación de los convenios urbanísticos, cuando hayan sido suscritos por la Comunidad de Madrid y de su ejecución se derive la asunción de costes por parte de la Administración de la Comunidad de Madrid.

g) La actualización de la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil exigible a las entidades urbanísticas de colaboración.

h) La resolución de los procedimientos sancionadores de iniciativa de la Comunidad de Madrid o iniciados por los Municipios cuando, en ambos casos, la sanción a imponer sea superior a 2.000.000 de euros.

i) El acuerdo de subrogación de competencias municipales en materia de planeamiento, su atribución al Consejero competente en materia de urbanismos y las condiciones para su ejercicio.

2.- El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a iniciativa y propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá aprobar, mediante decreto, Normas reguladoras de aplicación sobre la totalidad de la Región o sobre espacios territoriales inferiores a la misma, sobre las siguientes materias:

a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.

c) Normalización de la información urbanística y de la cartografía.

Artículo 252.- *Atribuciones del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.*

1.- Serán competencias del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo:

a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general ordinarios, sus revisiones y modificaciones que correspondan a Municipios con población de derecho igual o inferior a 15.000 habitantes.

b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general simplificado, sus revisiones y modificaciones.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

166

c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa de la Comunidad de Madrid.

d) La aprobación y ratificación de convenios urbanísticos cuando hayan sido suscritos por la Comunidad de Madrid, y no sean competencia del Consejo de Gobierno.

e) La declaración de interés general de las actividades que pretendan implantarse a través de autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.

f) La adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística previstas en esta ley.

g) La resolución de los procedimientos sancionadores de iniciativa de la Comunidad de Madrid, o los iniciados por los Municipios, cuando, en ambos casos, la cuantía de la sanción a imponer sea igual o inferior a 2.000.000 de euros. En el caso de procedimientos sancionadores incoados a entidades urbanísticas colaboradoras, cuando la sanción a imponer supere los 100.000 euros.

h) La autorización a entidades urbanísticas de colaboración y la resolución de los procedimientos de suspensión y revocación de las autorizaciones.

i) Cualquier competencia en materia urbanística que no haya sido expresamente atribuida a otro órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid, y sea de competencia de esta Administración Pública.

2.- El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, podrá aprobar, mediante orden, instrucciones técnicas sobre las siguientes materias:

a) Objetivos y prioridades de los instrumentos de planeamiento urbanístico y cuestiones y problemas más comunes o recurrentes que en ellos deban abordarse y resolverse.

b) Criterios para homogeneizar las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, y en especial los conceptos de empleo más usual en el planeamiento urbanístico.

c) Criterios de medición y cálculo de los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico, en especial los relativos a edificabilidades y aprovechamientos.

d) Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento y gestión urbanística.

3.- Las Instrucciones técnicas a que se refiere el número anterior:

a) Podrán integrar las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando éstos facultativamente remitan, total o parcialmente, a la normativa modelo establecida por ellas.

b) Tendrán carácter vinculante para la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios existentes en la misma.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

c) En ningún caso, podrán condicionar el ejercicio de la potestad de planeamiento de los municipios ni el modelo urbanístico a adoptar por los mismos.

Artículo 253.- *Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.*

1.- La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid es un órgano colegiado, de carácter técnico, de deliberación, consulta y decisión en las materias objeto de esta ley, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo. Sus actos no ponen fin a la vía administrativa y serán recurribles en alzada ante el titular de dicha Consejería.

2.- La Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid estará formada por representantes de la Administración de la Comunidad de Madrid y de los municipios de la Comunidad de Madrid. También podrán formar parte de la misma, representantes de la Administración General del Estado, nombrado por esa Administración Pública. Su composición, organización y funcionamiento se determinará reglamentariamente.

3.- Son funciones propias de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid:

a) El ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico cuando la iniciativa para su elaboración y aprobación corresponda a la Comunidad de Madrid.

b) Emitir informe sobre los instrumentos de planeamiento general que deban ser aprobados por el Consejo de Gobierno o por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo. Los informes de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid se llevarán a cabo sobre la base de los emitidos por la Dirección General competente en materia de urbanismo.

c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa Municipal en los supuestos en los que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comunidad de Madrid, conforme se establece en el artículo 78.

d) Emitir informe sobre las propuestas de resolución de los Programas Municipales de actuación sobre el medio urbano.

e) La aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución urbanística en los supuestos en que la competencia para la tramitación de estos instrumentos corresponda a la Comunidad de Madrid.

f) La aprobación de autorizaciones de uso especial en suelo no urbanizable común.

g) Informar los convenios urbanísticos cuando su aprobación o ratificación corresponda a la Comunidad de Madrid.

h) La aprobación de los Proyectos de expropiación tramitados por la Consejería competente en materia de urbanismo y por los Municipios, por el procedimiento de tasación conjunta.

i) La declaración de urgencia de las expropiaciones urbanísticas tramitadas por la Comunidad de Madrid, como por los Ayuntamientos, por el procedimiento de tasación individualizada.

j) La emisión de informes urbanísticos cuando estos le sean solicitados por el Consejero competente en materia de urbanismo.

k) Conocer y evaluar el informe de seguimiento de la actividad urbanística de la Comunidad de Madrid prevista en el artículo 83.

l) Cuantas otras le sean atribuidas por la legislación de urbanística, así como las que le sean encomendadas por el titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Artículo 254.- *Dirección General competente en materia de urbanismo.*

1.- La Dirección General competente en materia de urbanismo es el órgano unipersonal, dependiente de la Consejería competente en materia urbanística, que actuará como instructor de los procedimientos urbanísticos que en materia de planeamiento, gestión, ejecución, restablecimiento de la legalidad y procedimientos sancionadores deban llevarse a cabo en la Comunidad de Madrid, así como de cualquier otro expediente que sea de su competencia conforme a las reglas de organización propias de la Administración de la Comunidad de Madrid.

2.- Como órgano instructor tendrá las siguientes funciones:

a) Informar técnica y jurídicamente los expedientes sobre los que tenga atribuidas competencias.

b) Informar técnica y jurídicamente los Avances de los instrumentos de planeamiento general con carácter previo a su elevación al Consejo de Gobierno.

c) Llevar a cabo los trámites de gestión de los expedientes relativos a las materias señaladas en el apartado primero de este artículo, que sean necesarios y que deban ser realizados por la Consejería competente en materia de urbanismo.

d) La preparación de los asuntos que deban ser sometidos a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, incluida la elaboración de las propuestas de los acuerdos que hayan de adoptarse.

e) Emitir el informe preceptivo que para conceder licencias en suelo no urbanizable que se prevé en el artículo 195.

f) Iniciar e instruir los expedientes sancionadores que deban ser incoados por la Comunidad de Madrid.

g) Informar y elevar al Consejero competente en materia de urbanismo, la resolución sobre las propuestas de sanción de los procedimientos sancionadores remitidos por los Ayuntamientos, cuando la cuantía propuesta exceda de la competencia municipal.

3.- A efectos de poder ejercer sus funciones instructoras, la Dirección General competente en materia de urbanismo podrá llevar a cabo cuantos actos de trámite sean necesarios para garantizar la corrección y regularidad de la documentación de los asuntos sometidos a la consideración del órgano competente para su aprobación.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

La Dirección General competente en materia de urbanismo podrá formular, por razones de legalidad y por una sola vez, requerimientos de subsanación de deficiencias de orden jurídico o técnico. Podrá, asimismo, solicitar información e informes complementarios y devolver el expediente en los supuestos en que se haya presentado incompleto o con falta de algún trámite.

En el supuesto de devolución del expediente por incompleto, los plazos establecidos en esta ley para su resolución definitiva no comenzarán a computarse hasta la nueva entrada del expediente completo. En los casos en los que se lleve a cabo un requerimiento de subsanación, los plazos para la resolución definitiva quedarán suspendidos durante el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la entrada en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo de las subsanaciones solicitadas, y de no ser subsanado el expediente, hasta que transcurra el plazo establecido en el requerimiento para la subsanación.

Sección 2ª.- Competencias de los municipios

Artículo 255.- *Competencias municipales.*

1.- La actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias no estén atribuidas a la Administración de la Comunidad de Madrid.

2.- Corresponde a los distintos órganos urbanísticos de los Municipios las atribuciones que se determinan en esta ley y en la legislación de régimen local, siendo competencia del Alcalde aquellas que no estén expresamente atribuidas a otro órgano.

3.- En el marco de lo dispuesto en el artículo 233, serán competencia del Pleno del Ayuntamiento la imposición de las sanciones cuando su cuantía sea superior a 100.000 euros. En el caso de procedimientos sancionadores incoados a entidades urbanísticas colaboradoras, cuando la sanción a imponer supere los 50.000 euros.

4.- En el Ayuntamiento de Madrid, los órganos competentes para resolver los procedimientos sancionadores regulados en esta ley, serán los establecidos en la ley reguladora de la capitalidad y régimen especial de Madrid.

CAPÍTULO II
COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 256.- *Principios y deberes que comporta el ejercicio de las competencias urbanísticas.*

1.- En el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad de Madrid, y la de los Municipios, observarán en sus relaciones el principio de lealtad institucional, que implicará:

a) El respeto al ejercicio legítimo por las otras Administraciones Públicas de sus respectivas competencias.

b) En el ejercicio de las competencias propias, la ponderación, de la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a otra Administración.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

2.- Las Administraciones Públicas con competencias en materia de urbanismo tienen el deber de colaborar con otras Administraciones, sin que se puedan negar la asistencia y colaboración requerida, salvo que no se disponga de medios suficientes para ello o dicha colaboración ocasione un grave perjuicio a los intereses cuya tutela tenga encomendada la entidad requerida, lo que se comunicará motivadamente a la Administración Pública solicitante. Este deber comporta:

a) Administrar la información, datos y documentos que se hallen en poder del organismo público o entidad al que se dirige la solicitud, y que la Administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias.

b) La creación y mantenimiento de sistemas integrados de información geográfica y administrativa, disponiendo de datos actualizados, completos y permanentes, relativos a todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

3.- Las relaciones entre las Administraciones públicas con competencias en materia de urbanismo se rigen por los principios de colaboración y asistencia mutua. Este deber comporta:

a) La participación de todas ellas en la elaboración de los instrumentos de planeamiento mediante los mecanismos previstos en esta Ley.

b) La colaboración en el diseño y ejecución de planes y proyectos elaborados por las distintas Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias respectivas.

c) El auxilio para el ejercicio de la potestad sancionadora y para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

d) La evacuación de consultas entre las Administraciones con la finalidad de facilitar el ejercicio de las competencias mutuas y la coordinación entre ellas.

e) Favorecer la adopción de acuerdos para resolver las discrepancias que pudieran producirse en la elaboración y ejecución del planeamiento.

4.- Las Administraciones con competencias en materia de urbanismo podrán acordar de manera voluntaria la forma de ejercer sus competencias urbanísticas, a cuyo efecto podrán formalizar convenios en los que se establezca la posible participación en órganos de otra Administración, la prestación de medios materiales, económicos o personales, la participación sobre propuestas o actuaciones que incidan en sus competencias, así como cualquier otra cuestión prevista en la Ley.

Artículo 257.- *Fórmulas de colaboración.*

1.- A los efectos previstos en este capítulo, las Administraciones Públicas con competencias en materia urbanística, en virtud de los principios de colaboración y de la potestad organizadora que les corresponde pueden:

a) Participación en órganos de colaboración que tengan por finalidad adoptar acuerdos en materia de política urbanística.

b) Delegarse el ejercicio de competencias y efectuarse encomiendas de gestión.

c) Constituir consorcios urbanísticos para el ejercicio de determinadas competencias.

d) Constituir gerencias y mancomunidades.

e) Constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.

f) Celebrar convenios.

g) Utilizar cualquier otra fórmula de gestión directa o indirecta admitida legalmente.

2.- Asimismo, la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios para la gestión de la actividad urbanística de ejecución que sea de su respectiva competencia, podrán utilizar todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratos del sector público y de régimen local.

Artículo 258.- Consorcios Urbanísticos.

1.- Los consorcios urbanísticos son entidades de derecho público dotadas de personalidad jurídica propia, creadas mediante convenio de la Comunidad de Madrid y la Administración General del Estado o uno o varios municipios o por éstos entre sí para el desarrollo de la actividad urbanística y para la gestión y ejecución de obras y servicios públicos. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio, en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas, en ningún caso, podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que las personas privadas controlen o tengan una posición dominante en el funcionamiento del consorcio.

2.- Los consorcios solo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la competencia de las Administraciones consorciadas.

3.- Para la gestión de los servicios que se les encomienden, los consorcios urbanísticos podrán utilizar cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable a las Administraciones consorciadas.

4.- Los consorcios se regirán por la normativa que regula el régimen jurídico del sector público y por sus estatutos propios, que serán elaborados de común acuerdo por todas las Administraciones miembros y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas.

5.- A los consorcios se les aplicarán las siguientes reglas:

a) Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las Administraciones miembros aporten y los adquiridos con recursos propios.

b) Tendrán presupuesto propio, en cuyo capítulo de ingresos deberá incluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que solo podrá aplicarse a los conceptos que figuren en el capítulo de gastos.

c) Para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes emplearán los procedimientos de licitación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público.

d) Podrán ser beneficiarios de las expropiaciones que deban realizarse para la ejecución del planeamiento urbanístico, verificando las operaciones técnico-jurídicas que las actuaciones expropiatorias requieran.

6.- La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen, incluyendo la gestión de tasas y precios públicos y su percepción. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria.

7.- La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Boletín Oficial del Estado cuando participe esta Administración.

Artículo 259.- *Mancomunidades y Gerencias Urbanísticas.*

1.- Son Mancomunidades urbanísticas, a los efectos de esta ley, las entidades dotadas de personalidad jurídica y capacidad propias. Se crearán, en los términos establecidos en la legislación de régimen local, mediante acuerdo de dos o más Municipios para el ejercicio en común de sus competencias urbanísticas o para la ejecución del planeamiento.

2.- En virtud de su potestad organizativa, los Municipios podrán crear gerencias urbanísticas para el mejor desarrollo de las competencias que tienen atribuidas en materia urbanística. La gerencia urbanística podrá consistir en un órgano administrativo del propio ente municipal, de carácter individual o colegiado, o en una entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio propio. En su creación se observarán las previsiones establecidas por la legislación de régimen local.

Para promover la gerencia urbanística se formulará una memoria justificativa de la propuesta, con exposición de sus planes operativos y objetivos, régimen de funcionamiento, así como un estudio económico-financiero, con expresión de los recursos proyectados, su viabilidad y sostenibilidad económica.

Artículo 260.- *Sociedades urbanísticas.*

1.- La Administración de la Comunidad de Madrid, los Municipios y las entidades instrumentales de todos ellos podrán constituir por sí solas, entre sí, mediante consorcios o con terceros, sociedades urbanísticas de carácter mercantil, de capital íntegramente público o mixto, para el estudio, elaboración, desarrollo, gestión, promoción y ejecución del planeamiento urbanístico, siempre que no implique ejercicio de autoridad y observando, en todo caso, lo dispuesto por la legislación sobre estabilidad presupuestaria y sostenibilidad.

2.- Las sociedades urbanísticas podrán tener por objeto:

a) La elaboración y redacción de planes y proyectos de interés general de la Comunidad de Madrid o de los Municipios, planeamiento de desarrollo o estudios de detalle, así como de cualesquiera instrumentos de gestión urbanística o informes, estudios o asistencia técnicas en materia urbanística.

b) La promoción, gestión y ejecución de actuaciones de suelo y vivienda sin necesidad de que se transmitan o aporten necesariamente terrenos o aprovechamientos. Si todas o alguna de las

entidades asociadas optaran por transmitir o aportar terrenos o aprovechamientos urbanísticos afectados por la actuación encomendada, ésta podrá tener lugar en pleno dominio o limitándose al derecho de superficie o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) La gestión y promoción de patrimonios públicos de suelo, así como la ejecución de actuaciones sobre los mismos conforme al destino que le es propio, incluyendo la posibilidad de actuar como beneficiario de la expropiación para la constitución o ampliación de patrimonios públicos en ámbitos de reserva o la adquisición de bienes a través de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración en las áreas de tanteo y retracto reguladas en esta Ley.

d) La conservación y explotación de la urbanización a costa, en su caso, de los propietarios y bajo la dependencia de la Administración, con los derechos y deberes de las entidades urbanísticas de conservación.

e) La gestión de las expropiaciones para la ejecución de planes y proyectos de interés general o planeamiento urbanístico u otras actuaciones determinadas.

3.- Las sociedades urbanísticas, siempre que sean de capital íntegramente público, podrán tener la condición de medio propio y servicio técnico de entes públicos conforme a la normativa de contratación del sector público, en cuyo caso podrán recibir encargos de la Administración titular en las condiciones y supuestos en ella establecidos.

4.- Para la realización de su objeto social, las sociedades urbanísticas tendrán, de conformidad con su naturaleza y con la normativa que les resulte de aplicación, las facultades que se les atribuyan y en todo caso las siguientes:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho privado, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b) Realizar directamente convenios con los organismos competentes.

c) Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos y en la forma prevista. La misma facultad le asistirá para enajenar los aprovechamientos urbanísticos otorgados por el planeamiento que habrán de materializarse en las parcelas resultantes de la ordenación.

d) Gestionar la urbanización y los servicios implantados, hasta que sean formalmente asumidos por el organismo competente conforme a lo establecido en esta Ley.

e) Actuar como entidad instrumental de las entidades titulares o como entidad privada, cuando proceda, y en concurrencia plena con terceros.

f) Ostentar la condición de beneficiaria de expropiaciones urbanísticas y de los derechos de adquisición preferente conforme a lo establecido en esta Ley.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

174

BOLETÍN OFICIAL DE LA ASAMBLEA DE MADRID / Núm. 114 / 20 de abril de 2017

CAPÍTULO III
COLABORACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Sección 1ª.- Disposiciones generales

Artículo 261.- *Participación de los propietarios en la actividad urbanística.*

1.- Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión y desarrollo mediante la constitución de entidades de gestión urbanística.

2.- Serán entidades de gestión urbanística las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de propietarios.

3.- En los supuestos en que, conforme a lo dispuesto en esta ley, corresponda a los propietarios la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, deberán constituirse en entidad de conservación urbanística.

Artículo 262.- *Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística.*

1.- Además de los propietarios, podrán colaborar en el desarrollo de la actividad urbanística cualquier persona física o jurídica, aunque no sea propietaria de suelo, en los supuestos y cumpliendo los requisitos que se establecen en esta ley, incluidos los colegios profesionales que cumplan los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

2.- Los sujetos jurídicos citados en el apartado anterior, para colaborar en la actividad urbanística deberán constituirse en entidad urbanística de colaboración, en la forma y con las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 263.- *Registros de entidades de gestión urbanística y entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Los Municipios crearán un Registro de entidades de gestión urbanística donde se inscribirán las juntas de compensación, las asociaciones administrativas de propietarios y las entidades de conservación urbanística.

2.- Se crea el Registro de entidades urbanísticas de colaboración de la Comunidad de Madrid, adscrito a la Consejería competente en materia de urbanismo, donde deberán inscribirse todas las que se constituyan para el desarrollo de las funciones previstas en el artículo 266 y 267.

Sección 2ª.- Entidades de gestión urbanística

Artículo 264.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de gestión urbanística.*

1.- Las juntas de compensación y las asociaciones administrativas de propietarios tendrán carácter administrativo y dependerán del Ayuntamiento que les constituya. Solo será obligatoria la adscripción y pertenencia a las Juntas de Compensación.

2.- Su constitución y organización debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Se regirán por el Derecho público en lo relativo a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Municipio.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

b) Su constitución y estatutos serán aprobados por el órgano competente del Municipio, conforme al procedimiento que se señale reglamentariamente, debiendo incluir audiencia individualizada de los propietarios.

c) Adquirirán personalidad jurídica con la publicación de los estatutos y de su constitución en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, debiendo inscribirse en el registro de entidades de gestión urbanística del Municipio correspondiente.

d) Deberán reconocer el derecho de todos los propietarios afectados por la actuación urbanística a incorporarse en la entidad, en las mismas condiciones y con los mismos derechos que los miembros fundadores.

e) No podrá acordarse la disolución de una entidad de gestión urbanística hasta que no haya cumplido todas sus obligaciones y compromisos de gestión y ejecución urbanística.

3.- La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad de gestión urbanística tendrá carácter real y, a tal efecto, la constitución y estatutos de la entidad se harán constar en el Registro de la Propiedad.

4.- Formará parte de los órganos que rijan la actividad de la entidad de gestión urbanística, un miembro representante del Ayuntamiento del que dependan, el cual actuará con voz y sin voto, y tendrá como función tutelar el desarrollo de la actividad de la entidad, a fin de garantizar su correcto funcionamiento.

5.- Asimismo, en las entidades de gestión urbanística podrán participar entidades de derecho privado cuando así lo acuerde el órgano superior de la entidad colaboradora de propietarios.

Sección 3ª.- Entidades de conservación urbanística

Artículo 265.- *Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de conservación urbanística.*

1.- Las entidades de conservación urbanística son asociaciones administrativas de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, siendo su adscripción obligatoria para los propietarios.

2.- Su constitución y organización se rige por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior, siéndoles también aplicables los apartados 3, 4 y 5 del mismo artículo.

3.- La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo al porcentaje de participación que les hubiere correspondido en el sistema de ejecución correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad de conservación urbanística.

4.- Podrán solicitar de la Administración la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

Sección 4ª.- Entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 266.- *Entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Las entidades privadas que cumplan con los requisitos que a continuación se establecen y estén debidamente autorizadas por la Comunidad de Madrid, pueden colaborar con la Administración en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa vigente, así como en la inspección técnica necesaria para llevar a cabo la evaluación periódica de los edificios.

2.- En su organización y funcionamiento las entidades urbanísticas de colaboración:

a) Son entidades de carácter técnico, con personalidad jurídica propia que han de disponer de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el adecuado desempeño de las actuaciones que deben llevar a cabo.

b) Actúan bajo su responsabilidad, debiendo constituir las garantías patrimoniales que se fijan en esta ley, y actúan con imparcialidad, confidencialidad e independencia, debiendo respetar el personal que esté a su servicio las disposiciones que en materia de incompatibilidades establezca la normativa sectorial.

c) Podrán emitir certificaciones, actas, informes y dictámenes que podrán ser asumidos por la Administración pública tramitadora de expedientes. Tales documentos podrán no circunscribirse a la normativa urbanística y abarcar otras exigibles por normativas sectoriales de eventual aplicación al caso, según la actividad encomendada y las demás circunstancias concurrentes.

d) Para que puedan ejercer la actividad para la que se constituyen, deberán contar con la autorización prevista en el artículo 268 y estar inscritas en el Registro de entidades urbanísticas de colaboración de la Comunidad de Madrid.

e) El ejercicio de su actividad se llevará a cabo en régimen de libre concurrencia.

3.- El personal al servicio o integrante de una entidad urbanística de colaboración en ningún caso tendrá carácter de autoridad y su actuación no podrá impedir la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

Artículo 267.- *Clases de entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- Las entidades urbanísticas de colaboración pueden abarcar todas o alguna de las siguientes funciones:

a) De verificación, inspección y control de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación para la emisión de informes en el procedimiento de otorgamiento de licencias, o para la emisión de certificados de conformidad de declaraciones responsables o comunicaciones.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

b) De verificación, inspección y control de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación para la emisión de informes de inspección urbanística.

c) De inspección técnica de edificios para la emisión de informes de evaluación de edificios.

2.- Podrán constituir entidades urbanísticas de colaboración:

a) Las personas jurídicas que carezcan de dependencia o vinculación respecto de entidades o empresas de la construcción o de la promoción inmobiliaria y que no tengan entre sus fines la construcción, la administración de inmuebles o la intermediación en el sector inmobiliario, y que cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente.

b) Los colegios profesionales con competencias en las titulaciones requeridas para la Arquitectura, la Ingeniera y el Derecho o su equivalente en Grado, los cuales deberán cumplir los requisitos que se establecen en el artículo siguiente e inscribirse como entidad urbanística de colaboración en el registro correspondiente.

Artículo 268.- *Requisitos para la autorización de entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- La autorización tienen por finalidad garantizar que las entidades urbanísticas de colaboración y su personal técnico cumplen con los requisitos de capacidad, independencia, imparcialidad y responsabilidad, así como aquellos otros que se determinen reglamentariamente.

2.- Para que puedan ser autorizadas las entidades urbanísticas de colaboración se requiere que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que cuente con personal titulado en Arquitectura, en Ingeniería y en Derecho, o títulos de Grado correspondientes, verificados por el Consejo de Universidades, y que cuenten con una experiencia profesional de tres años en actividades relacionadas con las siguientes áreas de actuación: urbanismo, evaluación ambiental de actividades, prevención de riesgos, patrimonio histórico-artístico y protección arquitectónica, sanidad y salud pública.

b) Cuando la entidad pretenda realizar informes de evaluación de edificios deberá contar, además, con técnico habilitado para redactar proyectos de instalaciones y dirección de obras según lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación, o que tenga acreditada la cualificación necesaria para realizar informes de evaluación de edificios con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe por el Ministerio competente en materia de industria y energía y el Ministerio competente en materia de vivienda.

c) Contar con acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de organismo Nacional de Acreditación.

d) La acreditación debe estar concedida en cumplimiento de la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 (Entidades de tipo A), o norma que la sustituya, siendo necesario tener constituidas alguna de las siguientes garantías patrimoniales:

1) Un seguro de responsabilidad civil por cuantía de 1.000.000 de euros, de acuerdo con la legislación aplicable, que debe incluir la actividad de la entidad y de sus profesionales. En la cobertura del seguro contratado se incluirán al menos todos los factores de riesgo asociados a las actividades urbanísticas objeto de las funciones de verificación y control.

2) Un aval por importe de 1.000.000 de euros prestado por una entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca.

3.- La autorización solo podrá denegarse por razones de legalidad, debiendo resolverse sobre ella dentro del mes siguiente a la presentación de la correspondiente solicitud. La autorización comportará la inscripción automática de la entidad en el Registro de entidades urbanísticas de colaboración de la Comunidad de Madrid.

4.- El transcurso del plazo previsto en la letra anterior sin notificación de la autorización dará lugar a entender estimada la solicitud por silencio administrativo positivo.

Artículo 269.- *Obligaciones de las entidades urbanísticas de colaboración.*

Las entidades urbanísticas de colaboración están sujetas al cumplimiento de, al menos, las siguientes obligaciones:

a) Cumplir y mantener vigentes los requisitos que sirvieron de base para su autorización, debiendo comunicar cualquier modificación de los mismos al órgano que la concedió.

b) Cumplir adecuadamente las funciones de verificación, inspección y control que en su caso se las encomiende.

c) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones.

d) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de las funciones de verificación, inspección y control que en su caso se las encomiende.

e) Entregar copia de los informes o certificaciones de conformidad que emitan, así como cualquier otra información que les sea requerida por la Administración que solicitó la encomienda, por la Administración encargada de verificar la legalidad de los certificados de conformidad, o por el órgano competente en materia de autorización.

Cualquier otra que sea impuesta por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 270.- *Suspensión y revocación de la autorización de las entidades urbanísticas de colaboración.*

1.- La autorización otorgada a las entidades urbanísticas de colaboración podrá ser suspendida cuando concurra alguno de los siguientes motivos:

a) Haber sido sancionada por infracción grave de las previstas en el artículo 228.

b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

2.- Cuando la suspensión esté motivada en el supuesto de la letra a) del párrafo anterior, la misma no podrá tener una duración superior a un año, debiéndose fijar el plazo que se fije en las circunstancias que hayan dado lugar a esta suspensión.

3.- Cuando la suspensión esté motivada en el supuesto de la letra b) del párrafo anterior, se mantendrá esta hasta que se levante la suspensión de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

4.- La autorización se revocará por las siguientes causas:

a) Haber sido sancionada por infracción muy grave, de las previstas en el artículo 228.

b) Cuando pierda la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

c) Por incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la autorización.

d) Por renuncia de la entidad urbanística de colaboración.

Artículo 271.- *Infracciones y sanciones.*

A los incumplimientos de las obligaciones y deberes de las entidades urbanísticas de colaboración les será aplicable el régimen de infracciones y sanciones previsto en los artículos 228 a 230.

CAPÍTULO IV
COLABORACIÓN A TRAVÉS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 272.- *Objeto.*

Como fórmula de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios, así como las organizaciones adscritas y dependientes de las mismas podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios urbanísticos con otras Administraciones Públicas y con particulares.

Artículo 273.- *Limitaciones.*

1.- Serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares en los siguientes supuestos:

a) Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo planeamiento o modificación del existente.

b) Los que permitan la ejecución de sus previsiones antes de que se lleve a cabo la ejecución del planeamiento y de que se produzca la justa distribución de cargas y beneficios, de los deberes legales de cesión o cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie.

2.- Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas, así como las que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas de las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados.

Artículo 274.- *Régimen jurídico.*

1.- Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos naturaleza administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

2.- La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refieren los apartados siguientes se rigen por los principios de transparencia y publicidad conforme a las siguientes reglas:

a) Los anuncios de información pública en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid incluirá el texto íntegro del convenio y tendrá una duración mínima de veinte días.

b) Las Administraciones que los suscriban deberán publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid los acuerdos de aprobación definitiva de cualesquiera convenios urbanísticos y el texto íntegro de los mismos.

3.- Suscrito un proyecto de convenio urbanístico, si alguna de las partes decidiera no aprobar el texto definitivo deberá comunicar esta circunstancia al resto de las partes firmantes del proyecto con carácter previo a la adopción del acuerdo de denegación o de no ratificación, exponiendo los motivos de legalidad o de interés general que impiden la citada aprobación.

4.- Todo convenio urbanístico deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando los efectos derivados de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como, cuando proceda, una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes los suscriban y de las garantías financieras o reales previstas para asegurar el cumplimiento de sus respectivas obligaciones. Las garantías correspondientes a las obligaciones que pudieran asumir las Administraciones Públicas se prestarán conforme a lo establecido en su normativa específica. El cumplimiento de lo establecido en este apartado constituye condición esencial de validez del convenio.

Artículo 275.- *Clases de convenios urbanísticos.*

1.- Podrán celebrarse convenios cuyo contenido se refiera a la gestión y ejecución del planeamiento, sin que pueda afectar a la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, debiéndose limitar a la determinación de los términos y las condiciones en las que se va a llevar a cabo la gestión y la ejecución del ámbito, sector o unidad de ejecución.

2.- La monetización de los deberes legales de cesión prevista en la ley, requiere la firma de un convenio.

3.- Del cumplimiento de estos convenios, en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

Artículo 276.- *Contenido de los convenios urbanísticos.*

1.- Cuando los convenios urbanísticos tengan por objeto la definición y determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento y las personas firmantes asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión y ejecución del planeamiento, los convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de dicha gestión y ejecución, pudiendo apartarse de los sistemas de ejecución previstos en esta ley.

2.- Los convenios de gestión y ejecución del planeamiento deberán determinar:

a) Las bases de actuación urbanística a desarrollar, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

b) Los estatutos y, en su caso, el acuerdo de creación de sociedad mercantil, si así se pretendiera llevar a cabo.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

d) La cuantificación de todos los deberes legales de cesión y determinación de la forma en que serán cumplidos.

e) Procedimiento de liquidación final de la actuación.

f) Forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

g) Previsiones y compromisos sobre la edificación, en su caso.

h) Compromisos voluntariamente asumidos.

3.- Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento de deberes legales de cesión por su sustitución por el pago de cantidad en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función en la correspondiente Administración Pública.

Artículo 277.- *Tramitación para la celebración de convenios urbanísticos.*

1.- Una vez negociados los términos de los proyectos de convenio, se someterán al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes.

2.- Tras la información pública, el órgano municipal que hubiera negociado el convenio deberá elaborar el texto definitivo, introduciendo todas aquellas modificaciones que sean necesarias como consecuencia del resultado de la información al público.

3.- El texto definitivo se trasladará a cuantos hayan firmado el convenio para que muestren su conformidad, reparos o renuncia al mismo en el plazo que se les haya concedido en la notificación llevada a cabo. De no contestar alguno de los firmantes en dicho plazo, se entenderá que muestran su conformidad.

4.- El texto definitivo deberá aprobarse o ratificarse por los órganos y personas competentes conforme a lo establecido en esta ley, debiendo firmarse el texto definitivo en el plazo de tres meses a contar desde su aprobación o ratificación.

5.- Si un convenio relativo a la gestión o ejecución de un ámbito, sector o unidad de ejecución, se negocia al mismo tiempo que la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, la tramitación de este convenio se llevará a cabo con la tramitación de este instrumento, formando parte de su documentación, y sometiéndose a los mismos requisitos que este instrumento de planeamiento.

6.- En el supuesto anterior, la elaboración del texto definitivo del convenio se llevará a cabo, tras la información pública, en la forma establecida en los apartados 2 y 3 de este artículo, aprobándose o ratificándose el convenio por el Ayuntamiento en el momento de aprobarse provisionalmente el instrumento de planeamiento de desarrollo, si la competencia para la aprobación

definitiva es de la Comunidad de Madrid o, en el momento de aprobarse definitivamente, si la competencia para esta aprobación es del Ayuntamiento.

7.- Aprobado el convenio por el Ayuntamiento, este procederá a notificar el acuerdo a cuantos hayan firmado el convenio, para que procedan a su aprobación o ratificación en el plazo de tres meses desde que se produce esta notificación.

8.- Los convenios adquieren validez desde su firma tras la aprobación o ratificación del texto definitivo y serán eficaces desde su publicación en el boletín oficial correspondiente.

Artículo 278.- *Órganos competentes para celebrar, aprobar y ratificar los convenios urbanísticos.*

Serán competentes para celebrar, aprobar o ratificar los textos definitivos de los convenios urbanísticos:

a) Cuando hayan sido suscritos por un órgano de la Administración General del Estado, por quien tenga atribuida la competencia conforme a su legislación específica y a sus normas organizativas.

b) Cuando hayan sido suscritos por un órgano de la Comunidad de Madrid, los convenios se celebrarán por el órgano que tenga atribuida competencia conforme a sus normas organizativas, debiéndose aprobar o ratificar definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, si el convenio implica asumir costes para la Administración de la Comunidad de Madrid, o por el titular de la Consejería competente en materia urbanística, en los demás casos.

c) Cuando hayan sido suscritos por los Municipios, por el órgano que tenga atribuida la competencia conforme a la legislación de régimen local.

d) Cuando hayan sido suscritos por una organización pública distinta de las señaladas, la aprobación o ratificación el convenio deberá producirse por el máximo órgano colegiado de esa organización.

Artículo 279.- *Registro de convenios urbanísticos.*

1.- En la Consejería competente en materia de urbanismo, para cuando se trate de convenios en los que sea parte la Comunidad de Madrid, y en todos los Municipios, existirá un registro de convenios urbanísticos en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2.- El ejemplar custodiado en el registro a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3.- Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar el registro a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

183

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA
Suelos urbanizables no sectorizados

Los suelos que a la entrada en vigor de esta ley estuvieran clasificados de urbanizables no sectorizados y no tuvieran plan de sectorización, aprobado o en trámite de aprobación conforme a lo previsto en las disposiciones transitorias de esta Ley, pasaran por imperativo legal a situación de suelo no urbanizable común.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA
Identificación de propietarios

A efectos de la tramitación de procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en esta Ley se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas que no estén inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro. De ser el propietario o propietarios desconocidos se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal y de tratarse de propiedades dudosas o litigiosas, la Administración lo hará constar así y asumirá la fiducia de dichas propiedades, hasta que resuelvan los tribunales de justicia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA
Adaptación del régimen jurídico del suelo

Las previsiones sobre clasificación y el régimen jurídico de la propiedad del suelo contenidas en esta Ley serán de aplicación desde su entrada en vigor a los instrumentos de planeamiento y demás normativa vigente. A tal efecto, se establecen las siguientes reglas:

1º. Se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano consolidado a todos aquellos suelos que estando clasificados como urbanos en el planeamiento se encuentren en la situación establecida en el apartado a) del artículo 22.

2º. A efectos de lo señalado en el apartado anterior, en el suelo urbano donde esté prevista una actuación de dotación con delimitación de unidad de ejecución para su desarrollo, el ámbito delimitado quedará asimilado a la regulación contenida en esta Ley, gestionándose en la forma establecida en esta norma para las actuaciones aisladas sin necesidad de aplicar ningún sistema de ejecución.

3º. Se aplicará el régimen establecido en esta ley para el suelo urbano no consolidado a todos aquellos suelos que, estando clasificados como urbanos en el planeamiento, se encuentren en la situación establecida en el apartado b) del artículo 22.

4º. Se aplicará el régimen del suelo urbanizable establecido en esta ley a aquellos suelos que se encuentren clasificados como suelo urbanizable sectorizado, no sectorizados con plan de sectorización aprobado o en trámite de aprobación, conforme a lo previsto en la disposición transitoria cuarta, y a los suelos clasificados como apto para urbanizar de las Normas subsidiarias.

5º. Se aplicará el régimen del suelo no urbanizable común al suelo clasificado por el planeamiento como suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización aprobado o en tramitación, así como aquel que se encuentre clasificado por el planeamiento como suelo no urbanizable común o cualquier otra denominación que implique que no está sometido a ningún tipo de protección.

6º. Se aplicará el régimen establecido en esta ley para el suelo no urbanizable de protección a aquellos suelos clasificados por el planeamiento como no urbanizables que, teniendo la categoría que tengan, se encuentren en la situación prevista en el apartado b) del artículo 26.

7º. Se aplicará el régimen establecido en esta Ley para el suelo no urbanizable preservado, a todos aquellos suelos que, estando clasificados por el planeamiento como suelos no urbanizables, con cualquier categoría, se encuentren en la situación prevista en el apartado c) artículo 26

8º. Se aplicará el régimen del suelo no urbanizable inadecuado para su transformación urbanística establecido en esta Ley a aquel que, estando clasificado de no urbanizable, con cualquier categoría, se encuentre en la situación prevista en el apartado d) del artículo 26.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA
Régimen transitorio aplicable a los asentamientos no regularizados

En tanto no se proceda por los instrumentos de planeamiento a la adopción de las medidas necesarias para la regularización, cuando sea factible, de este tipo de asentamientos, permanecerán vigentes los planes de ordenación de núcleos aprobados conforme a la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, siéndoles aplicable el régimen jurídico del suelo que se encuentre regulado en dicha ley.

El análisis y posible regularización de estos asentamientos deberá iniciarse con la adaptación del planeamiento municipal prevista en la disposición transitoria quinta de esta ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA
Adaptación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo al régimen de cesiones previsto en esta ley

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que no hubieran iniciado su tramitación a la entrada en vigor de esta ley, deberán adaptarse a las determinaciones relativas al régimen de cesiones previstas en esta ley, aunque el instrumento de planeamiento general contuviera un régimen de cesiones distinto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA
Conservación de instrumentos de planeamiento general

1.- Los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente al momento de entrar en vigor esta ley, mantendrán su vigencia.

2.- En los Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana y cuenten con Normas Subsidiarias de Planeamiento, éstas quedan equiparadas al planeamiento general de estos Municipios, manteniendo su vigencia hasta la elaboración y aprobación de un Plan General de Ordenación Urbana Ordinario o Simplificado.

3.- Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana, sus modificaciones o revisiones que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley estuvieran aprobados provisionalmente y

estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior.

4.- Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus modificaciones o revisiones que, a la entrada en vigor de esta ley, no hubieran alcanzado el estado de tramitación señalado en el apartado anterior, deberán adaptarse a los establecido en esta ley, sin que sea necesario llevar a cabo nuevo Avance, ni Informe de impacto territorial. En estos casos, la Evaluación Ambiental Estratégica se resolverá de forma definitiva conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

5.- Los planes de sectorización que, a la entrada en vigor de esta ley, estuvieran definitivamente aprobados, mantendrá su vigencia.

6.- Los planes de sectorización, así como sus modificaciones, que, a la entrada en vigor de esta ley, hubieran sido formulados y contaran con documento de alcance del estudio ambiental estratégico e informe de impacto territorial favorables, podrán seguir su tramitación conforme a la legislación anterior, siéndole aplicable la regla del apartado anterior. En todo caso si la aprobación definitiva del Plan de Sectorización no se produjera en el plazo máximo de tres años posteriores a la entrada en vigor de esta ley, no podrá continuar la tramitación del plan, aplicándose a los suelos lo establecido en la disposición adicional segunda.

7.- Los planes de sectorización que no cuenten con los documentos anteriores, no podrán ya ser formulados ni tramitados, siendo de aplicación al suelo clasificado de urbanizable no sectorizado lo dispuesto en la disposición adicional segunda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA
Adaptación de los instrumentos de planeamiento general a esta ley

1.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal deberán adaptarse a esta ley en el plazo máximo de cuatro años, a contar desde su entrada en vigor.

2.- Transcurrido el plazo señalado en el punto anterior, si los instrumentos de planeamiento general no se hubieran adaptado a esta ley, no se podrán llevar a cabo modificaciones ni alteraciones en ningún tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA
Conservación de instrumentos de planeamiento de desarrollo

1.- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados. No obstante, la aprobación definitiva deberá producirse en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, y en todo caso, antes de que se suspendan por ministerio de la Ley los actos de planeamiento, gestión y ejecución del mismo por la aprobación inicial de la revisión o elaboración del Plan General a la que están obligados los municipios conforme se establece en la disposición transitoria quinta.

2.- De no quedar aprobados definitivamente estos instrumentos en los plazos establecidos en el apartado anterior, su contenido deberá adaptarse a lo establecido en esta ley.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA
Instrumentos de gestión del planeamiento en tramitación

Los instrumentos vinculados a la gestión del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA
Procedimientos administrativos vinculados a la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación

1.- Los proyectos de actuación especial que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de esta ley, se resolverán conforme a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo que el promotor de procedimiento solicitara su adaptación al régimen de autorización de uso especial en suelo no urbanizable común previsto en esta ley.

2.- Los procedimientos de concesión de licencias urbanísticas, declaraciones responsables, comunicaciones previas y calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, que estuvieran iniciados en el momento de entrada en vigor de esta ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo que el titular del procedimiento solicitara la adaptación del mismo al nuevo marco legal.

3.- Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y los sancionadores, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su iniciación, salvo en los supuestos en los que esta nueva norma resulte más favorable al afectado, en cuyo caso, se resolverá conforme a las determinaciones establecidas en esta ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA
Edificios con inspección técnica

1.- Aquellos edificios que cuenten con inspección técnica vigente, realizada conforme a la normativa anterior, no tendrán que adaptarse a los requisitos establecidos en esta Ley hasta que se tenga que llevar a cabo su primera revisión decenal.

2.- No obstante lo anterior, aquellos titulares de edificios que pretendan acogerse a ayudas públicas con el objeto de llevar a cabo obras de conservación, accesibilidad o eficiencia energética, para solicitar las ayudas deberán contar con el informe de evaluación de edificios con fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda o completar la inspección técnica de los mismos con los requisitos exigidos por esta ley.

3.- Cuando se trate de edificios de vivienda colectiva, la realización del primer informe de evaluación de los edificios se llevará a cabo, en los plazos fijados en el Decreto 103/2016 de 24 de octubre, por el que se regula el informe de evaluación de los Edificios en la Comunidad de Madrid. Para el resto de edificios, el primer informe de Evaluación se llevará a cabo, en el momento de cumplir 50 años el edifico, y los que cuenten con Inspección Técnica de Edificios, al tener que renovarse este, por haber transcurrido 10 años desde su emisión.

4.- El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, determinará en que plazos será obligatorio que los edificios residenciales de vivienda colectiva

cuenten con informe de evaluación de edificios, así como los plazos en los que proceda la revisión de los mismos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA
Supresión de las reservas de suelos de cesión a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de vivienda con protección pública

No formando parte del estatuto de la propiedad del suelo el deber de ceder suelos a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de vivienda con protección pública, aquellos sectores de suelo urbanizable que, conforme a las legislaciones anteriores, mantuvieran reservas de suelos para esta finalidad y no estuvieran reparcelados a la entrada en vigor de esta ley, podrán suprimir estas reservas al aprobarse los planes parciales, y de estar éstos aprobados, a través de la modificación del mismo, sin que ello suponga o pueda suponer, en ningún caso alteración alguna del aprovechamiento ni de la edificabilidad del sector.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOPRIMERA
Tramitación de expedientes del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa

Los expedientes que a la entrada en vigor de la presente Ley se encuentren pendientes de fijación de justiprecio, se remitirán al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa con competencias en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOSEGUNDA
Entidades Urbanísticas de colaboración

1.- Los Municipios deberán crear el Registro de entidades de gestión urbanística previstas en el artículo 263.1, en el plazo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley.

2.- Transcurrido el plazo señalado en el punto anterior, el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid remitirá a los Ayuntamientos correspondientes la documentación relativa a las entidades urbanísticas de gestión urbanística cuyo ámbito sea el de su Municipio.

3.- El Registro de entidades urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid se mantendrá para aquellas entidades urbanísticas que afecten a más de un Municipio.

4.- Las entidades privadas colaboradoras, autorizadas e inscritas en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo a la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con la Orden 639/2014, de 10 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regulan las entidades privadas colaboradoras en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control en el ámbito urbanístico, quedan incorporadas en el registro previsto en el artículo 263.2, pasando a denominarse entidades urbanísticas de colaboración, sin necesidad de realizar ningún trámite, pudiendo mantener su actividad conforme a la homologación en su momento obtenida.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOTERCERA
Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid

En tanto se fija reglamentariamente la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, la misma seguirá funcionado conforme a las reglas de composición y organización establecidas por el Decreto 1/2016, de 5 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOCUARTA
Informe de Seguimiento de la Actividad Urbanística

El primer informe de seguimiento de la actividad urbanística previsto en el artículo 85 debe hacer referencia al cumplimiento de la obligación por parte de los Municipios de haber adaptado su planeamiento general a lo dispuesto en esta ley, y deberá realizarse a los cuatro años de la entrada en vigor de la misma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA
Derogación normativa

1.- Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 9/1985, de 4 de diciembre, especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Ley.

b) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) La disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.

d) El artículo 9 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

e) Decreto 71/1997, de 12 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.
f) El Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones no sustanciales de planeamiento urbanístico.

g) La Orden 639/2014, de 10 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regulan las entidades privadas colaboradoras en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación y control en el ámbito urbanístico.

2.- Así mismo quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Modificación de la ley 7/2000, de 19 de junio, de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación

Se modifica la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser Objeto de Preservación, en los siguientes términos:

- El artículo 1.1.- Donde dice Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, debe decir, Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- Los artículos 2, 14 y 15.3.a).- Donde dicen Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, debe decir Consejería competente en materia de vivienda.

-Los artículos 3, 7, 8 y 9 quedan redactados de la siguiente manera:

«Artículo 3.- Financiación.

La Comunidad de Madrid asignará anualmente al menos el 2 por 100 del presupuesto de la Consejería competente en materia de vivienda y de sus organismos autónomos, a inversiones en operaciones de rehabilitación de áreas urbanas degradadas y de rehabilitación de inmuebles que deban ser preservados».

«Artículo 7.- Procedimiento de aprobación y competencia para la aprobación del Catálogo.

La competencia para la formación del Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico y de los Catálogos sectoriales corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda, confeccionándose en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

El proyecto de Catálogo será sometido a informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Si el Catálogo incluyera, dentro de un conjunto o sistema a proteger, bienes declarados de interés cultural o interés patrimonial de la Comunidad de Madrid, el informe a emitir por la Consejería señalada en el punto anterior, tendrá carácter vinculante.

Si el Catálogo incluyera bienes afectos a la Defensa Nacional, será necesario informe vinculante del Ministerio de Defensa.

Emitidos los informes e incorporadas las modificaciones que deriven de los mismos, la Consejería competente en materia de vivienda aprobará el proyecto de Catálogo, en cual será sometido a los trámites de información al público, por plazo de tres meses, y a informe de las distintas consejerías de la Comunidad de Madrid y de los Ayuntamientos afectados, el cual deberá emitirse en el mismo plazo de información al público.

Recibidos los informes y las alegaciones que se hubieran presentado, tras llevar a cabo las modificaciones pertinentes, que requerirán un nuevo trámite de información al público, si estas fueran sustanciales, el proyecto será elevado al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, para su aprobación, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

El acuerdo de aprobación, así como el contenido del mismo deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

«Artículo 8.- Espacios urbanos degradados susceptibles de rehabilitación al amparo de la presente Ley.

Serán susceptibles de rehabilitación al amparo de lo dispuesto en la presente Ley los espacios urbanos degradados que, encontrándose en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, hayan de ser objeto de rehabilitación de conformidad con lo establecido en los instrumentos de Planeamiento General, Planes Especiales, Programas Regionales o Municipales de Actuación y Programas de Rehabilitación concertada».

«Artículo 9.- Programas y Convenios de Rehabilitación Concertada.

La rehabilitación, renovación y regeneración de espacios urbanos deberá llevarse cabo, cuando intervenga la Comunidad de Madrid, mediante programas de rehabilitación concertada.

Las áreas de rehabilitación concertada serán delimitadas para el suelo urbano por los programas regionales o municipales de actuación, los instrumentos de planeamiento general o a través de planes especiales, aprobándose con el correspondiente instrumento que las delimite.

La delimitación de estas áreas tiene por objeto la programación por varias Administraciones de acciones de reforma, renovación y regeneración, conforme a lo establecido en la Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las áreas de rehabilitación concertada, incluirán actuaciones de revitalización social y económica, actuaciones públicas de vivienda y cualesquiera otras que requiera la rehabilitación, renovación y regeneración, sobre:

a) Conjuntos o zonas de interés histórico con graves deficiencias urbanas y ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de sus infraestructuras, equipamientos o servicios de cualquier clase o de la edificación.

b) Ámbitos urbanos que presenten disfunciones o carencias de especial gravedad.

La formulación y aprobación de un área de rehabilitación concertada, requerirá la firma de un convenio previo entre las administraciones que vayan a intervenir, correspondiendo su firma, en representación de la Comunidad de Madrid a la Consejería competente en materia de vivienda».

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA
Autorización para adaptar la cuantía de las multas

Se autoriza al Gobierno para adaptar, por decreto, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, la cuantía de las multas establecidas en esta ley a la evolución de las circunstancias socio-económicas, en función del índice general de precios de consumo.

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

191

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA
Habilitación de desarrollo

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA
Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".

>Para aprender, practicar.
>Para enseñar, dar soluciones.
>Para progresar, luchar.
Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

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.