CLAVES JURÍDICAS DE LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN DE LOS DESARROLLOS DEL SURESTE (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.**

6 de junio de 2018

La posible reclamación de las juntas de compensación al Ayuntamiento de Madrid por responsabilidad patrimonial de la Administración (RPA) está condicionada por el momento urbanístico de cada caso. Los Cerros carece de proyecto de expropiación, convenio de gestión y proyecto de reparcelación. Valdecarros carece de proyecto de expropiación, convenio de gestión y proyecto de reparcelación. Los Ahijones está pendiente de proyecto de reparcelación. Los Berrocales está pendiente de aprobación definitiva del convenio de gestión. Todos los ámbitos cuentan con plan parcial aprobado.

La cuestión es determinar la posible indemnización que demandarán los promotores que forman las juntas de compensación en base a un concepto judicial muy resbaladizo: la confianza en que la actuación de las Administraciones Públicas no puede ser alterada arbitrariamente.

Se trata del principio de seguridad jurídica en el sentido de que dichos desarrollos son el resultado un modelo urbanístico definido en el PGOUM 97, aprobado por todas las administraciones públicas y desarrollado por los propietarios mediante el esquema tradicional de Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación y Urbanización, que son el soporte y la base de la seguridad jurídica para todos los intervinientes. Un criterio que el Tribunal Supremo ha recogido en varios casos pero que no se ajusta exactamente a este caso (sentencias de 1 de febrero de 1990, 13 de febrero de 1992, 17 de febrero, 5 de junio y 28 de julio de 1997).

El PGOUM 97 contemplaba la generación de nuevos desarrollos residenciales identificando lo que podrían denominarse "espacios de oportunidad" para el crecimiento de la ciudad en la Corona metropolitana, dando lugar a la

clasificación como suelo urbanizable de amplias extensiones de terreno sin urbanizar, como eran los desarrollos del Sureste y los conocidos PAUs de Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y el Ensanche de Carabanchel. El PGOUM 97 definió la EDSE como una operación estructurante para contribuir a la resolución de la carencia de vivienda del Sureste de Madrid constituyendo una estrategia de grandes dimensiones, no sólo en términos de superficie (53 millones de metros cuadrados) sino de potencial edificatorio de 149.000 nuevas viviendas y otros usos industriales y terciarios.

La situación urbanística del desarrollo de cada ámbito es la base para fijar si existen actos del Ayuntamiento de Madrid justificar la reclamación de responsabilidad patrimonial de la Administración (RPA) en el caso de que tenga lugar la revisión de la clasificación de suelo.

La posible reclamación de las juntas de compensación al Ayuntamiento de Madrid por responsabilidad patrimonial de la Administración (RPA) está condicionada por el momento urbanístico de cada caso. Los Cerros carece de proyecto de expropiación, convenio de gestión y proyecto de reparcelación. Valdecarros carece de proyecto de expropiación, convenio de gestión y proyecto de reparcelación. Los Ahijones está pendiente de proyecto de reparcelación. Los Berrocales está pendiente de aprobación definitiva del convenio de gestión. Todos los ámbitos cuentan con plan parcial aprobado.

Cualquier cambio en el modelo urbanístico aprobado tiene que estar justificado por las administraciones ya que el Plan Director de los desarrollos del Sureste conlleva la tramitación de una Modificación Puntual del PGOUM 97 o, en su caso, de una Revisión
del PGOUM 97.

Una solución podría venir del rediseño de la EDSE con la generación de reservas de suelo e incrementos de altura de las edificaciones, atendiendo a la eliminación de la limitación de tres alturas más ático, es decir, mantener el aprovechamiento.

Para poder fijar estas indemnizaciones se pidió un informe pericial a Federico García Erviti y Gerardo Roger Fernández, que sostiene que " la indemnización global a favor de dichas juntas, calculada con el rigor y responsabilidad técnica que la trascendencia de la situación requiere y determinada sobre la base de los criterios valorativos establecidos en la legislación estatal y en la jurisprudencia vigentes, ascendería a un monto de 1.579.809.242 €, importe económico que parece manifestarse como un coste elevado y de difícil asunción para las arcas públicas municipales".

ESQUEMA DE LAS INDEMNIZACIONES POR CAUSA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE LA NUEVA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL SURESTE DE MADRID. (AMPLIACIÓN)



- **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.**

18 de mayo de 2018

Adjuntamos el esquema con las indemnizaciones ocasionadas en los sectores "Los Berrocales", "Valdecarros" y "Los Cerros" por el "plan director nueva estrategia de desarrollo del sureste de Madrid" (PD-NEDSE) del ayuntamiento de Madrid. Se han calculado conforme al Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU (RD Legislativo 7/2015) Art. 38.2. Indemnización del ejercicio de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. Art. 39 Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización. Se comprende la imposibilidad de ejercer la facultad, las actuaciones sin iniciar e iniciadas. En el caso de Los Berrocales - Modificación de la ordenación pormenorizada - Reprogramación temporal - Reformulación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. En Valdecarros y los Cerros: - Reclasificación de parte del suelo urbanizable sectorizado como suelo no urbanizable - Recategorización de otra parte de suelo urbanizable sectorizado como no sectorizado, sin determinación de la fecha de sectorización y con posible desclasificación futura - Indeterminación de la ejecución del resto del suelo urbanizable sectorizado con o Supresión de la ordenación pormenorizada o Reprogramación temporal supeditada a la demanda futura o Reformulación del Plan Parcial - Disolución de las Juntas de Compensación.

Dos prestigiosos arquitectos han intervenido como peritos independientes, son los profesores Federico García Erviti y Gerardo Roger Fernández Fernández. Ambos han realizado un Dictamen de Valoración de las Indemnizaciones por causa de la ejecución del Plan Director de la Nueva Estrategia de Desarrollo del

Sureste de Madrid. Este informe ha sido realizado a petición de las Juntas de Compensación de Valdecarros, Berrocales y Los Cerros. El informe desvela que la ejecución del Plan Director ocasionaría una indemnización global por parte del Ayuntamiento de 1580 millones de euros a favor de las Juntas de Compensación antes citadas. Dichas Juntas interpusieron el pasado mes de abril un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid contra el acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid que aprobó dicho Plan Director.

Esta indemnización vendría motivada por los costes y gastos realizados por las Juntas que resultarían inútiles y porque se impediría a los propietarios de suelo a participar en los desarrollos urbanísticos que ya se habían iniciado acorde al planeamiento vigente.
La cifra supondría un elevado coste económico de difícil asunción para las arcas públicas municipales. El coste global de las indemnizaciones equivaldría a un 34% del presupuesto anual del Ayuntamiento.

Además, al coste de la indemnización global, habría que sumar otros costes para el Ayuntamiento e, indirectamente, para todos los madrileños, como las pérdidas de puestos de trabajo, beneficios derivados de la atracción de funciones terciarias y de capitales, reducciones en el PIB y en las rentas generadas, así como el impacto económico en las haciendas públicas tanto municipal, autonómica y estatal.

Por otro lado, también se añadirían las indemnizaciones que pudieran exigir de forma individualizada los alrededor de 1.000 propietarios de las Juntas de Compensación por los impuestos pagados a lo largo de estos años en relación a suelos urbanizables cuya clasificación se modificaría. A todo ello, habría que sumar la renuncia por parte del Ayuntamiento a conseguir importantes ingresos patrimoniales que dejaría de percibir al modificar la clasificación de dichos terrenos: porcentaje de participación pública en las plusvalías, los impuestos sobre construcciones, IBI, actividades económicas, etc.

Las indemnizaciones que se reclamarían en caso de no anularse dicho plan que reduce la edificabilidad inicial en estos planeamientos, según un informe encargado por las Juntas de Compensación, ascienden a 642,4 millones en el caso de Los Berrocales, de 755,3 millones para Valdecarros y 182,1 millones para Los Cerros.

Las Juntas de Compensación han solicitado ya mediante un recurso contencioso administrativo al Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) la anulación y suspensión cautelar del plan director para los desarrollos del sureste, que se ha admitido a trámite pero aún no se ha resuelto.

El Ayuntamiento explicó que la nueva estrategia para la zona reduce el número de viviendas previstas en el plan director de los Desarrollos del Sureste a la mitad, de 105.000 inicialmente previstas a 53.000. La inversión municipal se reajustará, de modo que el conjunto de inversiones municipales pasará de los

100 millones de euros al año a una media que se reducirá a la mitad, 50 millones.

Los propietarios de suelo y promotores agrupados en estas Juntas entienden que el plan director es un documento de directrices "políticas" que carece de validez jurídica sobre el diseño de los planes urbanístico que, de facto, está sustituyendo la normativa "en vigor" aprobada, como es el planeamiento de 2013 e incluido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y que a su vez fue validada por el Tribunal Supremo en 2016.

En concreto, apuntan a que en base a este plan director está acarreando ya efectos jurídicos que, a su juicio vulneran la normativa, como es solicitar a la Junta de Compensación con Los Berrocales el convenio de gestión urbanística de Los Berrocales, la denegación de licencias o paralizando el desarrollo de estos ámbitos en perjuicio de las citadas Juntas de Compensación.

DEFIENDEN LA LEGALIDAD ANTE UN DOCUMENTO "POLÍTICO"

"Defendemos la legalidad vigente", ha asegurado este miércoles en rueda de prensa el presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), Juan Antonio Gómez-Pintado, para presentar las conclusiones del documento sobre las indemnizaciones a reclamar por la ejecución del plan director de la nueva estrategia del desarrollo del sureste.

El asesor jurídico, Antonio Gómez Cid, ha asegurado que la Ley del Suelo vigente establece varios supuestos para reclamar indemnizaciones, uno es la imposibilidad de ejecutar la facultad de urbanizar que tienen las Juntas por la aplicación de este plan y los gastos y costes "inútiles" que ya han asumido las Juntas, como es el caso de Los Berrocales que ya ha acometido obras de urbanización.

En este sentido y de continuar el plan, las Juntas de Compensación del Sureste reclamarán al Ayuntamiento una indemnización por vía administrativa y, en caso de rechazarse, se acudirá a la vía judicial, según ha explicado el presidente de Asprima, quien también ha señalado que los propietarios de forma particular (alrededor de 1.000) pueden presentar recursos de forma individual por perjuicios ocasionados por la actuación del Ayuntamiento si creen que la cuantía ha sido mayor de la que estiman las juntas.

Gómez-Pintado ha asegurado que la aplicación del plan director genera "inseguridad jurídica" en la ciudad en un momento en que existen muchos fondos de inversión interesados en invertir en la capital y "echa por tierra" el trabajo realizado durante 20 años para desarrollar estos ámbitos con "muchos millones de euros enterrados" en la definición de los proyectos y en los trabajos de urbanización.

A su vez, expone que se "paraliza" la gran bolsa de suelo finalista para vivienda dirigida a las clases medias y bajas de la ciudad, lo que va a aumentar el precio del suelo y, en consecuencia, el coste final de la vivienda, algo que al final supondrá "expulsar" a madrileños por la ciudad pues optarán por acudir a otros municipios limítrofes.

Gómez-Pintado ha lamentado que por una "declaración programática" del Ayuntamiento "se ha dejado de lado la legalidad vigente" y se ha paralizado estos desarrollos "durante cuatro años", con independencia de que el actual equipo de Gobierno dé marcha atrás o se incorpore otra nueva corporación que anule el plan director.

ANULACIÓN DE DOS JUNTAS DE COMPENSACIÓN

Las Juntas de Compensación recalcan que los desarrollos del sureste de Madrid contemplaba el desarrollo de 54.000 viviendas protegidas a lo largo de 30 años, la generación de 965.000 empleos y una inversión de 13.000 millones de euros en tres décadas.

Además, enfatizan que el plan director supone disolver las Juntas de Compensación de Valdecarros y Los Cerros, así como la modificación sustancial del planeamiento de Los Berrocales.

HORIZONTE TEMPORAL DE MÁS DE VEINTE AÑOS

Nuevos barrios. El proyecto anterior contemplaba la construcción de 105.000 viviendas, en cuatro nuevos barrios ubicados en el sureste de Madrid. Estos pisos, pensados para que el 50% de ellos fueran protegidos, estaban proyectados como una reserva de vivienda barata para una posible expansión demográfica de la ciudad.

Reprogramar. El plan del gobierno de Carmena reduce a la mitad las viviendas y el porcentaje de suelo edificable. De esta manera, entre 2022 y 2039 se podrán construir menos de 45.000 nuevos pisos.

Tribunales. Los promotores han recurrido ese plan. Piden que se anule de manera cautelar y cifran en 1.600 millones de euros las indemnizaciones.

ANTECEDENTES
20 de abril de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
PLAN DIRECTOR DE ESTRATEGIA DE DESARROLLOS DEL SURESTE DE MADRID (EDSE) (AMPLIACIÓN)

¿Qué aprendo?
• Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de Madrid Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas

• Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre las posibilidades reales de éxito en las reclamaciones de los promotores inmobiliarios.
• Ver informe completo.

El Colegio de Aparejadores de Madrid acogió la Primera Mesa Debate sobre el Plan Director de Estrategia de Desarrollo en la que se trató la necesidad y los objetivos del Plan y cómo el mismo da respuesta a diferentes aspectos como la accesibilidad a la vivienda, el posible encarecimiento del suelo o el crecimiento de la ciudad. A la Mesa Debate acudieron el Concejal Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sistenible, José Manuel Calvo, el Viceconsejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación de Territorio de la Comunidad de Madrid, Pablo Altonzano, el Presidente de ASPRIMA, Juan Antonio Gómez-Pintado, el Presidente de la Junta de Compensación Valdecarros, Luis Roca, el Arquitecto de la Junta de Compensación de Los Berrocales, Fernando Contreras, el Vicepresidente de la Junta de Compensación Los Ahijones, Luis Cesteros, el Presidente de la Comisión Gestora de la Nueva Centralidad del Este, Guillermo Díaz del Río y la Presidenta de la Junta de Compensación Los Cerros, Ana Moreno, moderados por José Manuel Sánchez Director del Máster Inmobiliario del Colegio de Aparejadores de Madrid.

Los desarrollos del sureste de Madrid suponen un total de 105.000 viviendas de acuerdo con el PGOU 97 vigente. Dichos desarrollos comprenden Berrocales, Los Cerros, Ahijones y Valdecarros con un total de 10 millones de metros cuadrados de edificabilidad destinada a vivienda, un 52.42% para la vivienda en régimen de protección y unas 52.000 viviendas protegidas. El Plan Director de Estrategias de Desarrollos del Sureste de Madrid (EDSE), publicado a finales de enero del presente año, introduce una serie de cambios sustanciales en estos desarrollos que suponen, entre otros, la desclasificación de 650 hectáreas de suelos, la reducción de edificabilidad y pasar de 105.000 viviendas a unas 54.000, plazos más dilatados, un ahorro de 50 millones de euros al año por parte del Ayuntamiento y la creación de un pulmón verde en esos desarrollos; entre otras cuestiones.
Una sentencia del Tribunal Supremo del año 2016 avaló los términos iniciales de los desarrollos del este y el pasado 9 de abril las Juntas de Compensación Valdecarros, Berrocales y Los Cerros realizaron un recurso contencioso administrativo al último plan presentado por el Ayuntamiento con el que estaban en desacuerdo.
"El Ayuntamiento con este plan quiere contribuir a hacer una ciudad más habitable en la cual los servicios acompasen a la construcción de viviendas. Para ello, el Ayuntamiento ha actuado en dos puntos

principales; por un lado, una reprogramación de los plazos de ejecución y, por otro, una reconsideración de los instrumentos de ejecución de tal manera que se ha propuesto una solución caso a caso de cada uno de los desarrollos", comentó José Manuel Calvo, Concejal Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

Desde la Comunidad de Madrid, Pablo Altonzano ratificó que "este Plan Director es otra figura nueva de desarrollo que afecta al modelo de ciudad y tiene que ser aprobado por el Pleno. Este Plan afecta a la demanda del suelo finalista, el cuál más del 20% es de cooperativistas". "Presentaremos lo antes posible una modificación al plan ante el pleno que tenga en cuenta las peticiones de las Juntas de Compensación", aseguró firmemente.

Por su parte, el Presidente de ASPRIMA, Juan Antonio Gómez-Pintado, se mostró "inquieto debido a que la Estrategia del Este no favorece el desarrollo, ya que produce una subida del precio y una pérdida de competividad; lo que afectará directamente a los jóvenes que están buscando emanciparse". Afirmación a la que José Manuel Calvo respondió argumentando que "el problema del acceso a la vivienda no está tanto en la edificación como en los salarios bajos de nuestros jóvenes".

Las Juntas de Compensación, las cuales recientemente han presentado un recurso contencioso, que ha sido admitido a trámite, para la suspensión cautelar del Plan, a través del representante de Valdecarros, Luis Roca de Togores, aseguraron entender "que el Ayuntamiento ha negado el diálogo. El Plan Director aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid es una mala noticia para todos los madrileños, especialmente para los jóvenes y las familias de menor poder adquisitivo. Las consecuencias de esta decisión serán muy negativas para todos los ciudadanos pues se impide, o al menos se retrasa, el desarrollo de las ámbitos del Sureste, donde se ubican suelos destinados a la construcción de más de 100.000 viviendas, de las cuales más de 50.000 son de protección.

Por otro lado, Roca de Togores, afirmó que "paralizar el desarrollo de esta zona destinada a la construcción de vivienda de precio asequible agravará el problema del encarecimiento del precio de la vivienda que ya este año ha aumentado en un 17%".

Fernando Contreras, Arquitecto y Portavoz de la Junta de Compensación de Los Berrocales, se sumó al desacuerdo aludiendo que "el Plan Director propone un incremento no justificado de los espacios libres en respuesta a la demanda de los sectores sociales de la pretendida Casa de Campo del Este. Este incremento tiene como resultado un impacto demoledor sobre las áreas residenciales que ven reducido su suelo neto a la mitad con un incremento de hasta 12 plantas inadecuado con la dimensión de la trama urbana con un grave deterioro del espacio público urbano y de la calidad de la vivienda".

Por su parte, Jose Manuel Calvo rebatió esa afirmación y señaló que "es falso que los edificios de 12 ALTURAS SEAN PEORES QUE LOS DE SEIS PLANTAS. El ejemplo lo tenemos en el modelo exitoso de Mahou Calderón con edificios de esas alturas". Además, añadió, "el sector debe girar hacia la regeneración urbana y la remodelación de barrios, unas rehabilitaciones que, además, pueden promover el empleo".

Por su parte, desde La Junta de Compensación de los Cerros y la Comisión Gestora de la Nueva Centralidad del Este, se mostraron preocupados por los plazos. "El calendario es demasiado optimista y el nuevo Plan va a conseguir que se repita la situación de los años 80", aseguró Ana Moreno. "Hemos sufrido 16 años de paralización por las diferentes candidaturas olímpicas y el nuevo Plan Director ha plazado a 2036 o 2040 cualquier actuación en esta zona, lo que deja un vacío de seis millones de metros cuadrados en el centro", explicó Guillermo Díaz.
Afirmaciones a las que el Concejal respondió con el ejemplo de la Operación Distrito Norte para poner de manifiesto la necesidad de que todo desarrollo esté acompañado de servicios. "Una de las mayores preocupaciones en la Operación Distrito Norte vino desde el Canal de Isabel II en torno al suministro del agua a las nuevas viviendas y oficinas".

ANTECEDENTES 9 de abril de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
PLAN DIRECTOR DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID DEL PAU DEL SURESTE DE MADRID
¿Qué aprendo?
Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de Madrid
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas
Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre Las posibilidades reales de éxito en las reclamaciones de los promotores inmobiliarios.
Ver informe completo
Los promotores de los PAU del Sureste de Madrid van a recurrir a los tribunales para frenar el Plan Director del Ayuntamiento de Madrid porque reduce prácticamente a la mitad la edificabilidad de viviendas: de casi 105.000 casas previstas entre los PAUs de Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros y Valdecarros, el Consistorio quiere construir 53.000 unidades. Además, el Ayuntamiento quiere eliminar dos juntas de compensación, la de Los Cerros y Valdecarros. De estas dos juntas dependen muchos cooperativistas que ya han invertido 400 millones de euros. El Plan Director de la Nueva Estrategia de Desarrollo del Sureste (como se ha denominado al proyecto del consistorio) no está previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, pero del que se derivan efectos jurídicos y pérdidas económicas, según los promotores del sureste.
Por eso, recurren el plan municipal ante el Tribunal Contencioso-Administrativo, tal y como adelante El País.
Por su parte, el Ayuntamiento busca evitar el desarrollo del proyecto pensado en la época de la burbuja inmobiliaria. Busca desarrollar un modelo sostenible, equilibrado, social y ambientalmente responsable. Pero según publica El País, los promotores del desarrollo del sureste de Madrid aseguran que el Gobierno local quiere evitar que el Plan Director se someta a información pública: en su opinión, se trata de un instrumento

electoralista para evitar que el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento, José Manuel Calvo, pierda votos en las elecciones de 2019.
En definitiva, los promotores aseguran que el Plan Director ha sido dictado prescindiendo del procedimiento legalmente establecido.
En el pasado mes de febrero, el Ayuntamiento aprobó este Plan Director de la Nueva Estrategia de Desarrollo del Sureste. Fue la conclusión de las "mesas sociales" organizadas por el edil de Urbanismo José Manuel Calvo (Podemos), y que según los promotores sirvieron de tapadera para una política ya decidida.
El plan aplaza el desarrollo de 100.000 nuevas viviendas en el distrito de Vicálvaro, de las que 50.000 serán de precio asequible. Formaliza, además, la eliminación de dos juntas de compensación (en Los Cerros y en Valdecarros), de las que dependen miles de cooperativas que han invertido 400 millones, y la reducción del suelo edificable en otros dos ámbitos (Berrocales y Ahijones). Los promotores aseguran en su recurso que la decisión acarrea pérdidas inmediatas y piden al juez que la bloquee.
En el plan director, el Ayuntamiento habla de "racionalizar" y "secuenciar" la zona para ajustarla a las necesidades previsibles de suelo. "Se trata de no desarrollar megaproyectos de manera unitaria y simultánea, sino dividirlos e irlos tramitando en la medida en que se vayan consolidando los anteriores", señala el documento, que el gobierno local ha decidido evitar que se someta a información pública.
En definitiva, los promotores alegan que el plan es un instrumento inadecuado para bloquear un desarrollo avalado por los jueces. Creen que se puede dar una situación parecida a la instrucción que frenaba la apertura de nuevos hoteles, también anulada por los jueces. Y concluyen: "El plan ha sido dictado prescindiendo del procedimiento legalmente establecido".

ANTECEDENTES 31 de enero de 2018
¿PUEDE EL PLAN DIRECTOR DEL SURESTE DE MADRID CORREGIR AL PLANEAMIENTO? POLÉMICA URBANÍSTICA
¿Qué aprendo?
Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de Madrid
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas
Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre los límites de un plan director.
Ver informe completo
Para analizar este asunto se adjunta en el informe PDF el último Plan Director urbanístico que tuvo Madrid y que fue el Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares. En este documento se define lo que es un plan director: el plan director es un instrumento generador de ideas en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integrador de ámbitos social y económicamente heterogéneos. Es decir, que se trata de un instrumento para generar ideas, de modo que difícilmente se puede judicializar directamente, lo que sí se puede judicializar es el efecto que produce en las Juntas de

compensación existentes. "Es difícil ir a los tribunales con este documento porque no tiene ningún contenido jurídico, pero lo estamos analizando. Si fuese susceptible de recurrir, por supuesto que lo haremos", ha subrayado Gómez-Pintado. El plan director para los desarrollos del sureste de Madrid para la racionalización (Valdecarros, Berrocales, Ahijones y Los Cerros) podría llegar a suponer la liquidación de las juntas de compensación, con lo que se podrían reclamar las inversiones de urbanización ya realizadas. En caso de tener que liquidarse las juntas de compensación de Valdecarros y Los Cerros, así como la modificación del planeamiento de Berrocales y Ahijones, entienden algunas fuentes que entonces se podría requerir una modificación del Plan General Urbanístico, y de ser así, esto sí que permitiría reclamar judicialmente daños y perjuicios respecto de algunas cuestiones porque la jurisprudencia da derecho a los ayuntamientos a reformar el urbanismo.

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) estudia recurrir el plan director de la estrategia de desarrollos del sureste, aprobado el pasado 24 de enero por el Ayuntamiento de Madrid y que reduce a la mitad las viviendas previstas en este ámbito.
En una rueda de prensa, el presidente de Asprima, Juan Antonio Gómez-Pintado, ha mostrado su desacuerdo con el plan director, que ha calificado como "un documento político" sin ningún efecto jurídico práctico sobre el urbanismo de Madrid.
Gómez-Pintado ha acusado al Ayuntamiento madrileño de vulnerar el principio de seguridad jurídica y de incumplir los cauces legales para cambiar el planeamiento de los desarrollos del sureste, lo que, desde su punto de vista, hubiera exigido una modificación puntual del Plan General de Madrid.
El documento municipal, a su juicio, es "un torpedo a la línea de flotación" para facilitar el acceso a la vivienda a los más jóvenes, "expulsándolos de la ciudad de Madrid" y forzándolos a buscar sus hogares en los municipios colindantes.
Además, el presidente de Asprima ha estimado que el Ayuntamiento de Madrid suspende la capacidad de generación de vivienda protegida en la capital.
Para Gómez-Pintado, el plan director limita el acceso a suelo finalista en la capital, lo que en un futuro cercano repercutirá en el precio de la vivienda y conllevará la falta de disponibilidad de vivienda en venta y en alquiler.
Según datos del propio Ayuntamiento madrileño, el precio de la vivienda nueva ha subido más de un 16 por ciento en la ciudad de Madrid y el precio del alquiler ha crecido más de un 36 por ciento, ha precisado.
Con esta modificación, "el Ayuntamiento de la capital está cercenando el posible crecimiento de la ciudad de Madrid", ha resaltado el presidente de Asprima, quien ha explicado que los jóvenes del territorio nacional quieren vivir en ciudades atractivas por la generación de conocimiento y actividad.
En su opinión, el documento trata de "echar una cortina de humo sobre la incapacidad del equipo de Gobierno municipal de Madrid de cumplir

determinados compromisos" y hacer ver que "está haciendo algo, cuando en realidad no sirve para nada".
"Es difícil ir a los tribunales con este documento porque no tiene ningún contenido jurídico, pero lo estamos analizando. Si fuese susceptible de recurrir, por supuesto que lo haremos", ha subrayado Gómez-Pintado.
El planteamiento original de los desarrollos del sureste suponía la creación de 965.000 empleos a lo largo de los cuarenta años de ejecución de los distintos proyectos y la inversión de 13.000 millones de euros, de los cuales las distintas juntas de compensación han desembolsado alrededor de 350 millones de euros.
Igualmente, el proyecto inicial preveía 1.200 hectáreas de zonas verdes, equiparable a cien veces el Parque de El Retiro, lo que sería un nuevo pulmón para la ciudad de Madrid.
DECLARACIONES
El presidente de la asociación, Juan Antonio Gómez-Pintado, ha explicado en rueda de prensa que "el Plan Director es un documento político de carácter no jurídico que pretende evitar lo aprobado en el Plan General" y que el citado documento vulnera el principio de seguridad jurídica y la posibilidad de acceso a la vivienda las clases medias y a los jóvenes. "Es un torpedo en la línea de flotación para lograr este objetivo", ha sentenciado.
En palabras del presidente de ASPRIMA, "para los promotores el camino siempre viene marcado por lo que marca la legalidad vigente, en este caso representada en el Plan General".
"No podemos permitir una sociedad donde los jóvenes no tienen posibilidad de emanciparse porque no pueden acceder a una vivienda, ya sea en compra o en alquiler" afirma Juan Antonio Gómez-Pintado, para quien la puesta en marcha del Plan Director paralizaría durante 8 años los planes de vivienda protegida del Ayuntamiento y la Comunidad dentro de la capital.
Además, la paralización de estos desarrollos urbanísticos "suspende cualquier capacidad de generación de vivienda protegida en la capital, ya que en este ámbito es donde se concentra la mayor parte de reserva de vivienda protegida, por lo que muchas personas que necesitan o necesitarán vivienda en el futuro van a verse afectadas". Además, "estas restricciones a la puesta en carga de suelo finalista para vivienda tendrán una repercusión directa sobre el precio del suelo, que a su vez elevará el precio de la vivienda", afirma el presidente de los promotores.
Gómez-Pintado denuncia que "de hecho se está paralizando de facto y de una manera ilegal cualquier tramitación de expedientes en estos ámbitos de Madrid", por lo que previsiblemente "esta situación acabará en los tribunales". "La falta de tramitaciones de los expedientes puede derivar en responsabilidades personales", señala.
El planteamiento original de los Desarrollos del Sureste preveía crear, a lo largo de los 40 años de construcción de los distintos proyectos, alrededor de 965.000 empleos. Igualmente el proyecto planteaba una inversión aproximada 13.000 millones de euros, de los cuales las distintas Juntas de Compensación ya han invertido alrededor de 350 millones de euros. "No

parece creíble que el Ayuntamiento pretenda paralizar un proyecto generador de riqueza y empleo para la ciudad" sentencia Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de ASPRIMA.
El proyecto original de los Desarrollos del Sureste recoge además 1.200 hectáreas de zonas verdes, equiparable a 100 veces El Retiro, lo que supondría un nuevo pulmón para la ciudad de Madrid.
SITUACIÓN DEL LOS EXPEDIENTES ACTUALMENTE EN TRAMITACIÓN
Gómez-Pintado ha destacado que desde el Ayuntamiento se está produciendo una "dejación de funciones", ya que no se están tramitando los expedientes urbanísticos en los ámbitos del sureste, una situación que vulnera los derechos de los propietarios de los suelos, que han llevado a cabo millonarias inversiones en la zona y que están respaldados por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) tal y como se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo de 2016.
"Si la administración decide no tramitar los expedientes, la única defensa que tenemos ante esta situación es la demanda, no hay otra posibilidad". Su deber es "rechazar o aceptar los expedientes y eso no se está haciendo", destaca el presidente de Asprima.
¿HAY BASE A QUÉ IR A JUICIO?
"Es difícil ir a los tribunales con este documento porque no tiene ningún contenido jurídico, pero lo estamos analizando. Si fuese susceptible de recurrir, por supuesto que lo haremos", ha subrayado Gómez-Pintado.
El planteamiento original de los desarrollos del sureste suponía la creación de 965.000 empleos a lo largo de los cuarenta años de ejecución de los distintos proyectos y la inversión de 13.000 millones de euros, de los cuales las distintas juntas de compensación han desembolsado alrededor de 350 millones de euros.
Igualmente, el proyecto inicial preveía 1.200 hectáreas de zonas verdes, equiparable a cien veces el Parque de El Retiro, lo que sería un nuevo pulmón para la ciudad de Madrid.

ANTECEDENTES 26 de enero de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
EL PLAN DIRECTOR DE LA ESTRATEGIA DEL SURESTE DE MADRID EQUIVALE A LA CIUDAD DE BARCELONA
¿Qué aprendo?
Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Juntas de compensación y guía del Urbanismo de Madrid
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas
Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre las ventajas de un plan director
La superficie del Sureste equivale a la ciudad de Barcelona. El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado el Plan Director para la estrategia del Sureste, la mayor bolsa de suelo de la capital, en el que reduce el desarrollo de casi 105.000 viviendas entre los PAUs de Los Berrocales, Los

Ahijones, Los Cerros y Valdecarros a la mitad: el Ayuntamiento solo quiere aprobar la construcción de 53.000 unidades en dos fases hasta 2039. De todas ellas, y como contemplaba el Plan Urbanístico de 1997, la mitad tendrán algún tipo de grado de protección pública, mientras que el resto de viviendas libres tenía hasta ahora horquilla de precios de entre 150.000 y 200.000 euros. El Ayuntamiento de Madrid argumenta que quiere frenar "la burbuja y la expansión descontrolada" aprobando el plan director de la Estrategia del Sureste, que liga la construcción al compromiso presupuestario por parte de las administraciones, ha informado el delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo. Las Juntas de Compensación afirman que estudiarán el texto definitivo que apruebe el Ayuntamiento (hasta ahora solo han podido consultar un borrador) para tomar las medidas legales y jurídicas que consideren oportunas.

El director de Planeamiento y Gestión Urbanística, Juan Carlos Merino, avanzó en la comisión de Desarrollo Urbano Sostenible que el Ayuntamiento de Madrid reduce el número de viviendas previstas en el plan director de los Desarrollos del Sureste a la mitad, de 105.000 inicialmente previstas a 53.000. La inversión municipal se reajustará, de modo que el conjunto de inversiones municipales pasará de los 100 millones de euros al año a una media que se reducirá a la mitad, 50 millones. Con el plan garantizan "el compromiso de inversión por las administraciones para dotar de servicios públicos a esos desarrollos" y evitar situaciones como las que, por ejemplo, se dan en Las Tablas, con vecinos viviendo desde hace doce años pero es ahora cuando el Ayuntamiento ha firmado un convenio con la Comunidad para construir el reclamado instituto. Lo mismo sucede con centros de salud o comisarías.

Se trata de evitar la existencia de "barrios invivibles como El Cañaveral". "Esto se ha terminado: la construcción y desarrollo de las distintas fases de esos ámbitos tiene que acompañarse del compromiso presupuestario de las administraciones, municipal, regional y estatal, que deben garantizar e incorporar en sus presupuestos esos fondos para ejecutar las inversiones", ha argumentado José Manuel Calvo.

"No sólo vale con hacer viviendas, hay que dotarlas de los servicios necesarios para que los vecinos vivan en barrios y no en ciudades dormitorio sin servicios, donde para cualquier gestión necesitan el coche", ha argumentado.

El delegado ha destacado en la rueda de prensa la magnitud de los Desarrollos del Sureste, la "mayor bolsa de suelo" de la ciudad con una superficie equivalente a todo el espacio que encierra la M-30 o la que ocupa la ciudad de Barcelona. El edil ha cargado contra un modelo de desarrollo "ajeno a las necesidades sociales y ambientales" de Madrid. El Gobierno municipal ha puesto fin a esto con iniciativas como la recuperación del demandado corredor ecológico.

Calvo ha recordado que todos los grupos municipales, excepto el PP, llevaban en los programas electorales con los que concurrieron a las municipales de 2015 la revisión de la Estrategia del Sureste al entender que ese tipo de desarrollos tenían que ver "con un momento de burbuja y expansión descontrolada del territorio".

José Manuel Calvo ha recordado que la conclusión que se sacó del estallido de la burbuja inmobiliaria es que "cuanto más suelo y vivienda se ponía en el mercado, más subía el precio", situación que se mantiene a día de hoy, con "uno de cada dos trabajadores cobrando menos de mil euros, con un índice de paro elevadísimo y sin posibilidad de acceder al alquiler". "Es una entelequia, es absurdo pensar que se soluciona el problema por poner en carga más suelo", ha defendido. La solución pasa por "una política pública de alquiler social".

Calvo ha concretado que Madrid tiene suelo finalista para los próximos ocho años, con los estudios que obran en poder del Ayuntamiento y con el ritmo de concesión de licencias. Todo eso sin contar con Berrocales, Ahijones y Chamartín, unido a que hay suelo vacante en El Cañaveral, Valdebebas y en el PAU de Vallecas.

En la postura contraria se encuentran las Juntas de Compensación (formadas por los propietarios de los suelos donde hasta ahora estaba prevista la construcción de casi 105.000 casas nuevas), cuyo principal reclamo es recibir el visto bueno por parte de la Administración Pública, tras el respaldo del Tribunal Supremo en 2016, para poder levantar las viviendas al ritmo que marque la demanda del mercado.

En línea con la tesis de los dueños de los terrenos también está el sector de la promoción residencial y algunas entidades financieras, que alertan de que la decisión del Gobierno municipal de eliminar miles de viviendas asequibles en Madrid tendrá un impacto directo en los precios.

Y, por último, está la Plataforma por un Sureste de Madrid limpio y sostenible, donde se engloban diferentes organismos como asociaciones vecinales y Ecologistas en Acción, que se oponen tanto al Ayuntamiento como a los dueños del suelo. En su opinión, la vivienda nueva debería crecer lo mínimo posible en la ciudad mientras sigan existiendo desarrollos y viviendas vacías, por lo que su propuesta es que toda la superficie que ocupan estos desarrollos (unos 37 millones de m2) sea un gran espacio verde que sirviera de pulmón a la ciudad en estos tiempos, marcados por unos elevados índices de contaminación.

La reacción de los dueños de los terrenos ante la estrategia del Gobierno municipal no se ha hecho esperar. Desde las Juntas de Compensación afirman que estudiarán el texto definitivo que apruebe el Ayuntamiento (hasta ahora solo han podido consultar un borrador) para tomar las medidas legales y jurídicas que consideren oportunas.

A la espera de definir la respuesta final, prevén pedir a la justicia que tumbe la propuesta del equipo de Manuela Carmena (sobre todo después de que el Supremo avalara el desarrollo en 2016) y en paralelo exigir una indemnización para compensar a los afectados. Y, teniendo en cuenta que ya se han invertido en torno a 400 millones de euros en la zona, todo apunta a que la indemnización será cercana a esa cifra.

Frente a las quejas de las Juntas de Compensación y su intención de acudir a los tribunales para exigir indemnizaciones, el concejal de Urbanismo ha confirmado que el Ayuntamiento ha meditado la situación en la que se encuentran, diferenciando la situación entre Los Berrocales y Los Ahijones, que no han sufrido alteraciones frente al plan inicial y donde la

inversión supera los 260 millones de euros, a la de Los Cerros o Valdecarros, donde "no se ha movido un adoquín".
"Son desarrollos que no han sido capaces de poner en marcha, tal vez porque estaban mal planificados de origen", ha aseverado Calvo, quien ha insistido en que "el Ayuntamiento de Madrid cada vez que da un paso de estas características piensa en las compensaciones de costes".
Además, el concejal de urbanismo ha destacado que el plan director unirá la ejecución de los planes de desarrollo al compromiso de inversión por parte de las Administraciones para dotar de servicios públicos a estos nuevos barrios. Es decir, hasta que el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid no incluyan en sus presupuestos las partidas necesarias para asumir el coste de las infraestructuras de la zona no se permitirá el inicio de ninguna vivienda. Justo al contrario del proceso habitual: primero se construyen las casas y después los poderes públicos empiezan a dotar de servicios el área nueva, como ha ocurrido en los PAUs del norte.
De hecho, la inversión municipal prevista se reajusta de los 100 millones de euros al año a unos 50 millones tras la reducción de la edificabilidad de este entorno que equivale a la ciudad de Barcelona. El nuevo Plan Director también recoge la creación de un corredor ecológico en la zona.
"No vale solo con hacer viviendas también hay que dotarlas de los servicios necesarios para hacerlas ciudades sostenibles", ha recalcado José Manuel Calvo, que ha puesto como ejemplo de ciudad dormitorio la situación de Las Tablas: un desarrollo que lleva 12 años en pie y que ahora consigue la construcción de su primer instituto.

ANTECEDENTES 20 de diciembre de 2017

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
PLAN DIRECTOR DEL DESARROLLO DEL SURESTE DE MADRID
¿Qué aprendo?
• Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de Madrid
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas
• Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre los efectos prácticos para las juntas de compensación de Los Cerros y Valdecarros
Los efectos prácticos para las juntas de compensación de Los Cerros y Valdecarros, ya que este plan director conlleva su disolución y la consecuente paralización de todo el desarrollo, lo que permite anticipar un proceso judicial contra la decisión del ayuntamiento. El Ayuntamiento de Madrid ha presentado el documento definitivo del plan director para los desarrollos del sureste de Madrid de Valdecarros, Berrocales, Ahijones y Los Cerros donde está previsto construir alrededor de 105.000 viviendas. Se trata de racionalizar la propuesta para introducir progresividad y no realizar grandes proyectos de forma simultánea. En su lugar, se aboga un desarrollo "secuenciado" para ir tramitando proyectos una vez se consoliden los anteriores. Ahora, ese plan se tendrá que aprobar por la Junta de Gobierno para que sea oficial. Se pretende eliminar las juntas de

compensación (organismo que agrupa a los propietarios encargado de la urbanización) de Los Cerros y Valdecarros, que volverían a constituirse de nuevo cuando las necesidades de vivienda de la ciudad implicaran necesidad de desarrollar estos ámbitos.

Esas mismas fuentes indican que las condiciones del Ayuntamiento son "muy duras" para los 1.000 propietarios de terrenos en los ámbitos del sureste y "difícilmente asumibles" para parte de ellos.
En septiembre, los gerentes de estas juntas anunciaron que podrían tomar medidas legales contra el equipo de Carmena si se consumaba el retraso ya que han invertido 400 millones en la urbanización.
Desde estas juntas de compensación se explicó que el ayuntamiento propone disolver las juntas de compensación de Valdecarros y Los Cerros, así como la modificación del planeamiento de Berrocales y Ahijones, "lo que supondrá la paralización de todos estos desarrollos por un largo periodo de tiempo". Por otra parte, "la disolución de las juntas de compensación de Valdecarros y Los Cerros obligaría a una modificación del Plan General Urbanístico, lo cual deberá ser aprobado en último término por la Comunidad de Madrid", añadieron.
EN DETALLE
El Ayuntamiento de Madrid ha decidido ya el Plan Director del Desarrollo del Sureste y ha decidido que el número de viviendas quede reducido a una tercera parte, además de rebajar la superficie total y de introducir varias modificaciones de planeamiento.
Así se lo comunicó el concejal de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo, a las juntas de compensación de esta gran bolsa de suelo, formada por los ámbitos de Berrocales, Cerros, Ahijones y Valdecarros, en una reunión celebrada el pasado martes por la tarde.
En este encuentro, al que también asistió el director general de Planeamiento, Carlos Lasheras, el ayuntamiento dio a conocer su propuesta final, tras un año de mesas de negociaciones, la cual cuenta con el respaldo del Partido Socialista (PSOE) y contempla cercenar de 105.000 a 38.708 el número de viviendas en toda esta área.
El Ayuntamiento ha decidido convocar unas mesas para transformar el marco de Los Berrocales, Los Cerros, Los Ahijones y Valdecarros
La mayoría de las nuevas vivienda (20.000) serán protegidos, con 1.500 viviendas que irán dirigidas a proyectos de integración social de la Comunidad de Madrid.
Los propietarios de los terrenos, que ya habían mostrado su disposición a acudir a los tribunales, dejaron clara su oposición y su sensación de que estas mesas apenas han sido un teatro para dilatar una decisión que, consideran, el ayuntamiento ya tenía tomada hace 12 meses.
Además del drástico recorte del número de viviendas, la propuesta del ayuntamiento contempla desclasificar dos millones de metros cuadrados de suelo que iban a ser zonas verdes, lo que significa dejarlos fuera al declararlos no urbanizables. Esto tendrá un impacto directo en las arcas

públicas, ya que el ayuntamiento deberá pagar a los promotores el dinero que llevan invertido en ellos.

EL CAÑAVERAL

Según cálculos del ayuntamiento, desde el inicio de las actuaciones, las juntas de compensación han invertido 322 millones, con un fuerte desequilibrio entre lo efectuado por Los Berrocales y Los Ahijones (259 millones) y lo invertido por Valdecarros y Los Cerros (63 millones), una relación 80/20 frente a un reparto 36/64 de la superficie de suelo.

El plan director contempla continuar la urbanización de Los Berrocales y Los Ahijones, pero con varias modificaciones de sus instrumentos de planeamiento y del convenio del primero, lo que tendrá impacto tanto en los tiempos del desarrollo, que seguirá retrasándose, como en las responsabilidades económicas.

En el caso de las juntas de compensación de Los Cerros y Valdecarros, este plan director conlleva su disolución y la consecuente paralización de todo el desarrollo, lo que permite anticipar un proceso judicial contra la decisión del ayuntamiento.

En su defensa, el ayuntamiento sostiene que tiene la potestad del planeamiento y que sus prioridades están en dotar los equipamientos y servicios del Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, otros dos ámbitos del Desarrollo del Sureste que ya están consolidados, y dinamizar los suelos de los polígonos industriales ya ejecutados en Vallecas-La Atalayuela, La Dehesa y Vicálvaro.

INDEMNIZACIONES OCASIONADAS EN LOS SECTORES "LOS BERROCALES", "VALDECARROS" Y "LOS CERROS"
POR EL "PLAN DIRECTOR NUEVA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL SURESTE DE MADRID" (PD-NEDSE)
DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

Ámbito	Previsiones PD-NEDSE	INDEMNIZACIONES			TOTAL €
		Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU (RD Legislativo 7/2015)			
		Art. 38.2. Indemnización del ejercicio de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización	**Art. 39 Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización** (3)		
		a) Imposibilidad de ejercer la facultad	**1. Actuaciones sin iniciar**	**2. Iniciadas las actuaciones**	
		0,10 (Vs urbanizado – Vs rural) (1)	Costes y gastos inútiles	Coef. x (Vs urbanizado – Vs rural)	
LOS BERROCALES	- Modificación de la ordenación pormenorizada - Reprogramación temporal - Reformulación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación	299.009.448 (2) (4)	96.741.092 € (4) (5)	**642.409.744 €** (5)	**642.409.744**
VALDECARROS	- Reclasificación de parte del suelo urbanizable sectorizado como suelo no urbanizable - Recategorización de otra parte de suelo urbanizable sectorizado como no sectorizado, sin determinación de la fecha de sectorización y con posible desclasificación futura - Indeterminación de la ejecución del resto del suelo urbanizable sectorizado con o Supresión de la ordenación pormenorizada o Reprogramación temporal supeditada a la demanda futura o Reformulación del Plan Parcial - Disolución de las Juntas de Compensación	**676.815.012** € (2)	**78.520.204 €** (5)		**755.335.216**
LOS CERROS		**170.426.160 €** (2)	**11.638.122,57 €** (5)		**182.064.282**
				TOTAL INDEMNIZACIONES JUNTAS DE COMPENSACIÓN	**1.579.809.242**
OTRAS INDEMNIZACIONES E IMPACTOS ECONÓMICOS		- Indemnizaciones individualizadas por daños patrimoniales a los titulares de derechos - Impacto económico en las Haciendas Públicas, municipal, autonómica y estatal - Pérdidas de ingresos en el sector privado y otros impactos sociales indirectos			(6)

(1) Sobrevenido inconstitucional y nulo por STC 218/2015
(2) Cálculo por aplicación de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia Castilla-La Mancha
(3) Pérdida de iniciativa por plazo de ejecución indeterminado en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado
(4) No aplicable por ser inferior al resultado del art. 39.2 TRLSRU
(5) Cálculo de acuerdo con el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, aprobado por RD 1492/2011
(6) Provisionalmente indeterminado

Abril 2018

Federico García Erviti
Arquitecto

Gerardo Roger Fernández Fernández
Arquitecto
PAU URBANISMO

¿PUEDE EL PLAN DIRECTOR DEL SURESTE DE MADRID CORREGIR AL PLANEAMIENTO?

POLÉMICA URBANÍSTICA



- **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.**

Para analizar este asunto se adjunta en el informe PDF el último Plan Director urbanístico que tuvo Madrid y que fue el Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares. En este documento se define lo que es un plan director: el plan director es un instrumento generador de ideas en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integrador de ámbitos social y económicamente heterogéneos. Es decir, que se trata de un instrumento para generar ideas, de modo que difícilmente se puede judicializar directamente, lo que sí se puede judicializar es el efecto que produce en las Juntas de compensación existentes.

> ***"Es difícil ir a los tribunales con este documento porque no tiene ningún contenido jurídico, pero lo estamos analizando. Si fuese susceptible de recurrir, por supuesto que lo haremos", ha subrayado Gómez-Pintado.***

El plan director para los desarrollos del sureste de Madrid para la racionalización (Valdecarros, Berrocales, Ahijones y Los Cerros) podría llegar a suponer la liquidación de las juntas de compensación, con lo que se podrían reclamar las inversiones de urbanización ya realizadas. En caso de tener que liquidarse las juntas de compensación de Valdecarros y Los Cerros, así como la modificación del planeamiento de Berrocales y Ahijones, entienden algunas fuentes que entonces se podría requerir una modificación del Plan General Urbanístico, y de ser así, esto sí que permitiría reclamar judicialmente daños y perjuicios respecto de algunas cuestiones porque la jurisprudencia da derecho a los ayuntamientos a reformar el urbanismo.

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) estudia recurrir el plan director de la estrategia de desarrollos del sureste, aprobado el pasado 24 de enero por el Ayuntamiento de Madrid y que reduce a la mitad las viviendas previstas en este ámbito.

En una rueda de prensa, el presidente de Asprima, Juan Antonio Gómez-Pintado, ha mostrado su desacuerdo con el plan director, que ha calificado como "un documento político" sin ningún efecto jurídico práctico sobre el urbanismo de Madrid.

Gómez-Pintado ha acusado al Ayuntamiento madrileño de vulnerar el principio de seguridad jurídica y de incumplir los cauces legales para cambiar el planeamiento de los desarrollos del sureste, lo que, desde su punto de vista, hubiera exigido una modificación puntual del Plan General de Madrid.

El documento municipal, a su juicio, es "un torpedo a la línea de flotación" para facilitar el acceso a la vivienda a los más jóvenes, "expulsándolos de la ciudad de Madrid" y forzándolos a buscar sus hogares en los municipios colindantes.

Además, el presidente de Asprima ha estimado que el Ayuntamiento de Madrid suspende la capacidad de generación de vivienda protegida en la capital.

Para Gómez-Pintado, el plan director limita el acceso a suelo finalista en la capital, lo que en un futuro cercano repercutirá en el precio de la vivienda y conllevará la falta de disponibilidad de vivienda en venta y en alquiler.

Según datos del propio Ayuntamiento madrileño, el precio de la vivienda nueva ha subido más de un 16 por ciento en la ciudad de Madrid y el precio del alquiler ha crecido más de un 36 por ciento, ha precisado.

Con esta modificación, "el Ayuntamiento de la capital está cercenando el posible crecimiento de la ciudad de Madrid", ha resaltado el presidente de Asprima, quien ha explicado que los jóvenes del territorio nacional quieren vivir en ciudades atractivas por la generación de conocimiento y actividad.

En su opinión, el documento trata de "echar una cortina de humo sobre la incapacidad del equipo de Gobierno municipal de Madrid de cumplir determinados compromisos" y hacer ver que "está haciendo algo, cuando en realidad no sirve para nada".

"Es difícil ir a los tribunales con este documento porque no tiene ningún contenido jurídico, pero lo estamos analizando. Si fuese susceptible de recurrir, por supuesto que lo haremos", ha subrayado Gómez-Pintado.

El planteamiento original de los desarrollos del sureste suponía la creación de 965.000 empleos a lo largo de los cuarenta años de ejecución de los distintos proyectos y la inversión de 13.000 millones de euros, de los cuales las distintas juntas de compensación han desembolsado alrededor de 350 millones de euros.

Igualmente, el proyecto inicial preveía 1.200 hectáreas de zonas verdes, equiparable a cien veces el Parque de El Retiro, lo que sería un nuevo pulmón para la ciudad de Madrid.

DECLARACIONES

El presidente de la asociación, Juan Antonio Gómez-Pintado, ha explicado en rueda de prensa que “el Plan Director es un documento político de carácter no jurídico que pretende evitar lo aprobado en el Plan General” y que el citado documento vulnera el principio de seguridad jurídica y la posibilidad de acceso a la vivienda las clases medias y a los jóvenes. “Es un torpedo en la línea de flotación para lograr este objetivo”, ha sentenciado.

En palabras del presidente de ASPRIMA, “para los promotores el camino siempre viene marcado por lo que marca la legalidad vigente, en este caso representada en el Plan General”.

"No podemos permitir una sociedad donde los jóvenes no tienen posibilidad de emanciparse porque no pueden acceder a una vivienda, ya sea en compra o en alquiler" afirma Juan Antonio Gómez-Pintado, para quien la puesta en marcha del Plan Director paralizaría durante 8 años los planes de vivienda protegida del Ayuntamiento y la Comunidad dentro de la capital.

Además, la paralización de estos desarrollos urbanísticos "suspende cualquier capacidad de generación de vivienda protegida en la capital, ya que en este ámbito es donde se concentra la mayor parte de reserva de vivienda protegida, por lo que muchas personas que necesitan o necesitarán vivienda en el futuro van a verse afectadas". Además, "estas restricciones a la puesta en carga de suelo finalista para vivienda tendrán una repercusión directa sobre el precio del suelo, que a su vez elevará el precio de la vivienda", afirma el presidente de los promotores.

Gómez-Pintado denuncia que "de hecho se está paralizando de facto y de una manera ilegal cualquier tramitación de expedientes en estos ámbitos de Madrid", por lo que previsiblemente "esta situación acabará en los tribunales". "La falta de tramitaciones de los expedientes puede derivar en responsabilidades personales", señala.

El planteamiento original de los Desarrollos del Sureste preveía crear, a lo largo de los 40 años de construcción de los distintos proyectos, alrededor de 965.000 empleos. Igualmente el proyecto planteaba una inversión aproximada 13.000 millones de euros, de los cuales las distintas Juntas de Compensación ya han invertido alrededor de 350 millones de euros. "No parece creíble que el Ayuntamiento pretenda paralizar un proyecto generador de riqueza y empleo para la ciudad" sentencia Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de ASPRIMA.

El proyecto original de los Desarrollos del Sureste recoge además 1.200 hectáreas de zonas verdes, equiparable a 100 veces El Retiro, lo que supondría un nuevo pulmón para la ciudad de Madrid.

SITUACIÓN DEL LOS EXPEDIENTES ACTUALMENTE EN TRAMITACIÓN

Gómez-Pintado ha destacado que desde el Ayuntamiento se está produciendo una "dejación de funciones", ya que no se están tramitando los expedientes urbanísticos en los ámbitos del sureste, una situación que vulnera los derechos de los propietarios de los suelos, que han llevado a cabo millonarias inversiones en la zona y que están respaldados por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) tal y como se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo de 2016.

"Si la administración decide no tramitar los expedientes, la única defensa que tenemos ante esta situación es la demanda, no hay otra posibilidad". Su deber es "rechazar o aceptar los expedientes y eso no se está haciendo", destaca el presidente de Asprima.

¿HAY BASE A QUÉ IR A JUICIO?

"Es difícil ir a los tribunales con este documento porque no tiene ningún contenido jurídico, pero lo estamos analizando. Si fuese susceptible de recurrir, por supuesto que lo haremos", ha subrayado Gómez-Pintado.

El planteamiento original de los desarrollos del sureste suponía la creación de 965.000 empleos a lo largo de los cuarenta años de ejecución de los distintos proyectos y la inversión de 13.000 millones de euros, de los cuales las distintas juntas de compensación han desembolsado alrededor de 350 millones de euros.

Igualmente, el proyecto inicial preveía 1.200 hectáreas de zonas verdes, equiparable a cien veces el Parque de El Retiro, lo que sería un nuevo pulmón para la ciudad de Madrid.

ANTECEDENTES 26 de enero de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
EL PLAN DIRECTOR DE LA ESTRATEGIA DEL SURESTE DE MADRID EQUIVALE A LA CIUDAD DE BARCELONA
¿Qué aprendo?
Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Juntas de compensación y guía del Urbanismo de Madrid
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas
Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre las ventajas de un plan director
La superficie del Sureste equivale a la ciudad de Barcelona. El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado el Plan Director para la estrategia del Sureste, la mayor bolsa de suelo de la capital, en el que reduce el desarrollo de casi 105.000 viviendas entre los PAUs de Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros y Valdecarros a la mitad: el Ayuntamiento solo quiere aprobar la construcción de 53.000 unidades en dos fases hasta 2039. De todas ellas, y como contemplaba el Plan Urbanístico de 1997, la mitad tendrán algún tipo de grado de protección pública, mientras que el resto de viviendas libres tenía hasta ahora horquilla de precios de entre 150.000 y 200.000 euros. El Ayuntamiento de Madrid argumenta que quiere frenar "la burbuja y la expansión descontrolada" aprobando el plan director de la Estrategia del Sureste, que liga la construcción al compromiso presupuestario por parte de las administraciones, ha informado el delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo. Las Juntas de Compensación afirman que estudiarán el texto definitivo que apruebe el Ayuntamiento (hasta ahora solo han podido consultar un borrador) para tomar las medidas legales y jurídicas que consideren oportunas.

El director de Planeamiento y Gestión Urbanística, Juan Carlos Merino, avanzó en la comisión de Desarrollo Urbano Sostenible que el Ayuntamiento de Madrid reduce el número de viviendas previstas en el plan director de los Desarrollos del Sureste a la mitad, de 105.000 inicialmente previstas a 53.000. La inversión municipal se reajustará, de modo que el conjunto de inversiones municipales pasará de los 100 millones de euros al año a una media que se reducirá a la mitad, 50 millones. Con el plan garantizan "el compromiso de inversión por las administraciones para dotar de servicios públicos a esos desarrollos" y evitar situaciones como las que, por ejemplo, se dan en Las Tablas, con vecinos viviendo desde hace doce años pero es ahora cuando el Ayuntamiento ha firmado un convenio con la Comunidad para construir el reclamado instituto. Lo mismo sucede con centros de salud o comisarías.
Se trata de evitar la existencia de "barrios invivibles como El Cañaveral". "Esto se ha terminado: la construcción y desarrollo de las distintas fases de esos ámbitos tiene que acompañarse del compromiso presupuestario de las administraciones, municipal, regional y estatal, que deben garantizar e incorporar en sus presupuestos esos fondos para ejecutar las inversiones", ha argumentado José Manuel Calvo.

"No sólo vale con hacer viviendas, hay que dotarlas de los servicios necesarios para que los vecinos vivan en barrios y no en ciudades dormitorio sin servicios, donde para cualquier gestión necesitan el coche", ha argumentado.

El delegado ha destacado en la rueda de prensa la magnitud de los Desarrollos del Sureste, la "mayor bolsa de suelo" de la ciudad con una superficie equivalente a todo el espacio que encierra la M-30 o la que ocupa la ciudad de Barcelona. El edil ha cargado contra un modelo de desarrollo "ajeno a las

necesidades sociales y ambientales" de Madrid. El Gobierno municipal ha puesto fin a esto con iniciativas como la recuperación del demandado corredor ecológico.

Calvo ha recordado que todos los grupos municipales, excepto el PP, llevaban en los programas electorales con los que concurrieron a las municipales de 2015 la revisión de la Estrategia del Sureste al entender que ese tipo de desarrollos tenían que ver "con un momento de burbuja y expansión descontrolada del territorio".

José Manuel Calvo ha recordado que la conclusión que se sacó del estallido de la burbuja inmobiliaria es que "cuanto más suelo y vivienda se ponía en el mercado, más subía el precio", situación que se mantiene a día de hoy, con "uno de cada dos trabajadores cobrando menos de mil euros, con un índice de paro elevadísimo y sin posibilidad de acceder al alquiler". "Es una entelequia, es absurdo pensar que se soluciona el problema por poner en carga más suelo", ha defendido. La solución pasa por "una política pública de alquiler social".

Calvo ha concretado que Madrid tiene suelo finalista para los próximos ocho años, con los estudios que obran en poder del Ayuntamiento y con el ritmo de concesión de licencias. Todo eso sin contar con Berrocales, Ahijones y Chamartín, unido a que hay suelo vacante en El Cañaveral, Valdebebas y en el PAU de Vallecas.

En la postura contraria se encuentran las Juntas de Compensación (formadas por los propietarios de los suelos donde hasta ahora estaba prevista la construcción de casi 105.000 casas nuevas), cuyo principal reclamo es recibir el visto bueno por parte de la Administración Pública, tras el respaldo del Tribunal Supremo en 2016, para poder levantar las viviendas al ritmo que marque la demanda del mercado.

En línea con la tesis de los dueños de los terrenos también está el sector de la promoción residencial y algunas entidades financieras, que alertan de que la decisión del Gobierno municipal de eliminar miles de viviendas asequibles en Madrid tendrá un impacto directo en los precios.

Y, por último, está la Plataforma por un Sureste de Madrid limpio y sostenible, donde se engloban diferentes organismos como asociaciones vecinales y Ecologistas en Acción, que se oponen tanto al Ayuntamiento como a los dueños del suelo. En su opinión, la vivienda nueva debería crecer lo mínimo posible en la ciudad mientras sigan existiendo desarrollos y viviendas vacías, por lo que su propuesta es que toda la superficie que ocupan estos desarrollos (unos 37 millones de m2) sea un gran espacio verde que sirviera de pulmón a la ciudad en estos tiempos, marcados por unos elevados índices de contaminación.

La reacción de los dueños de los terrenos ante la estrategia del Gobierno municipal no se ha hecho esperar. Desde las Juntas de Compensación afirman que estudiarán el texto definitivo que apruebe el Ayuntamiento (hasta ahora solo han podido consultar un borrador) para tomar las medidas legales y jurídicas que consideren oportunas.

A la espera de definir la respuesta final, prevén pedir a la justicia que tumbe la propuesta del equipo de Manuela Carmena (sobre todo después de que el Supremo avalara el desarrollo en 2016) y en paralelo exigir una indemnización para compensar a los afectados. Y, teniendo en cuenta que ya se han invertido en torno a 400 millones de euros en la zona, todo apunta a que la indemnización será cercana a esa cifra.

Frente a las quejas de las Juntas de Compensación y su intención de acudir a los tribunales para exigir indemnizaciones, el concejal de Urbanismo ha confirmado que el Ayuntamiento ha meditado la

situación en la que se encuentran, diferenciando la situación entre Los Berrocales y Los Ahijones, que no han sufrido alteraciones frente al plan inicial y donde la inversión supera los 260 millones de euros, a la de Los Cerros o Valdecarros, donde "no se ha movido un adoquín".

"Son desarrollos que no han sido capaces de poner en marcha, tal vez porque estaban mal planificados de origen", ha aseverado Calvo, quien ha insistido en que "el Ayuntamiento de Madrid cada vez que da un paso de estas características piensa en las compensaciones de costes".

Además, el concejal de urbanismo ha destacado que el plan director unirá la ejecución de los planes de desarrollo al compromiso de inversión por parte de las Administraciones para dotar de servicios públicos a estos nuevos barrios. Es decir, hasta que el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid no incluyan en sus presupuestos las partidas necesarias para asumir el coste de las infraestructuras de la zona no se permitirá el inicio de ninguna vivienda. Justo al contrario del proceso habitual: primero se construyen las casas y después los poderes públicos empiezan a dotar de servicios el área nueva, como ha ocurrido en los PAUs del norte.

De hecho, la inversión municipal prevista se reajusta de los 100 millones de euros al año a unos 50 millones tras la reducción de la edificabilidad de este entorno que equivale a la ciudad de Barcelona. El nuevo Plan Director también recoge la creación de un corredor ecológico en la zona.

"No vale solo con hacer viviendas también hay que dotarlas de los servicios necesarios para hacerlas ciudades sostenibles", ha recalcado José Manuel Calvo, que ha puesto como ejemplo de ciudad dormitorio la situación de Las Tablas: un desarrollo que lleva 12 años en pie y que ahora consigue la construcción de su primer instituto.

ANTECEDENTES 20 de diciembre de 2017

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
PLAN DIRECTOR DEL DESARROLLO DEL SURESTE DE MADRID
¿Qué aprendo?
• Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Urbanismo de Madrid
Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica >Guías prácticas
• Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre los efectos prácticos para las juntas de compensación de Los Cerros y Valdecarros
Los efectos prácticos para las juntas de compensación de Los Cerros y Valdecarros, ya que este plan director conlleva su disolución y la consecuente paralización de todo el desarrollo, lo que permite anticipar un proceso judicial contra la decisión del ayuntamiento. El Ayuntamiento de Madrid ha presentado el documento definitivo del plan director para los desarrollos del sureste de Madrid de Valdecarros, Berrocales, Ahijones y Los Cerros donde está previsto construir alrededor de 105.000 viviendas. Se trata de racionalizar la propuesta para introducir progresividad y no realizar grandes proyectos de forma simultánea. En su lugar, se aboga un desarrollo "secuenciado" para ir tramitando proyectos una vez se consoliden los anteriores. Ahora, ese plan se tendrá que aprobar por la Junta de Gobierno para que sea oficial. Se pretende eliminar las juntas de compensación (organismo que agrupa a los propietarios encargado de la urbanización) de Los Cerros y Valdecarros, que volverían a constituirse de nuevo cuando las necesidades de vivienda de la ciudad implicaran necesidad de desarrollar estos ámbitos.

Esas mismas fuentes indican que las condiciones del Ayuntamiento son "muy duras" para los 1.000 propietarios de terrenos en los ámbitos del sureste y "difícilmente asumibles" para parte de ellos.
En septiembre, los gerentes de estas juntas anunciaron que podrían tomar medidas legales contra el equipo de Carmena si se consumaba el retraso ya que han invertido 400 millones en la urbanización.
Desde estas juntas de compensación se explicó que el ayuntamiento propone disolver las juntas de compensación de Valdecarros y Los Cerros, así como la modificación del planeamiento de Berrocales y Ahijones, "lo que supondrá la paralización de todos estos desarrollos por un largo periodo de tiempo". Por otra parte, "la disolución de las juntas de compensación de Valdecarros y Los Cerros obligaría a una modificación del Plan General Urbanístico, lo cual deberá ser aprobado en último término por la Comunidad de Madrid", añadieron.
EN DETALLE
El Ayuntamiento de Madrid ha decidido ya el Plan Director del Desarrollo del Sureste y ha decidido que el número de viviendas quede reducido a una tercera parte, además de rebajar la superficie total y de introducir varias modificaciones de planeamiento.
Así se lo comunicó el concejal de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo, a las juntas de compensación de esta gran bolsa de suelo, formada por los ámbitos de Berrocales, Cerros, Ahijones y Valdecarros, en una reunión celebrada el pasado martes por la tarde.
En este encuentro, al que también asistió el director general de Planeamiento, Carlos Lasheras, el ayuntamiento dio a conocer su propuesta final, tras un año de mesas de negociaciones, la cual cuenta con el respaldo del Partido Socialista (PSOE) y contempla cercenar de 105.000 a 38.708 el número de viviendas en toda esta área.
El Ayuntamiento ha decidido convocar unas mesas para transformar el marco de Los Berrocales, Los Cerros, Los Ahijones y Valdecarros
La mayoría de las nuevas vivienda (20.000) serán protegidos, con 1.500 viviendas que irán dirigidas a proyectos de integración social de la Comunidad de Madrid.
Los propietarios de los terrenos, que ya habían mostrado su disposición a acudir a los tribunales, dejaron clara su oposición y su sensación de que estas mesas apenas han sido un teatro para dilatar una decisión que, consideran, el ayuntamiento ya tenía tomada hace 12 meses.
Además del drástico recorte del número de viviendas, la propuesta del ayuntamiento contempla desclasificar dos millones de metros cuadrados de suelo que iban a ser zonas verdes, lo que significa dejarlos fuera al declararlos no urbanizables. Esto tendrá un impacto directo en las arcas públicas, ya que el ayuntamiento deberá pagar a los promotores el dinero que llevan invertido en ellos.
EL CAÑAVERAL
Según cálculos del ayuntamiento, desde el inicio de las actuaciones, las juntas de compensación han invertido 322 millones, con un fuerte desequilibrio entre lo efectuado por Los Berrocales y Los Ahijones (259 millones) y lo invertido por Valdecarros y Los Cerros (63 millones), una relación 80/20 frente a un reparto 36/64 de la superficie de suelo.
El plan director contempla continuar la urbanización de Los Berrocales y Los Ahijones, pero con varias modificaciones de sus instrumentos de planeamiento y del convenio del primero, lo que tendrá impacto tanto en los tiempos del desarrollo, que seguirá retrasándose, como en las responsabilidades económicas.
En el caso de las juntas de compensación de Los Cerros y Valdecarros, este plan director conlleva su disolución y la consecuente paralización de todo el desarrollo, lo que permite anticipar un proceso judicial contra la decisión del ayuntamiento.
En su defensa, el ayuntamiento sostiene que tiene la potestad del planeamiento y que sus prioridades están en dotar los equipamientos y servicios del Ensanche de Vallecas y El Cañaveral, otros dos ámbitos del Desarrollo del Sureste que ya están consolidados, y dinamizar los suelos de los polígonos industriales ya ejecutados en Vallecas-La Atalayuela, La Dehesa y Vicálvaro.

PReM



Documento:

Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares

Enero 2010

Ayuntamiento de Madrid
Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Coordinación General de Urbanismo
Dirección Gral. de Planeamiento Urbanístico

Equipo redactor:
Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados S.L.P.

PReM

Plan de rehabilitación del entorno del río Manzanares

Documento:

Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares

Enero 2010

Ayuntamiento de Madrid
Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Coordinación General de Urbanismo
Dirección General de Planeamiento Urbanístico

Equipo Redactor

Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados, S.L.P.

Plan de rehabilitación del entorno del río manzanares

Enero de 2010

ÍNDICE GENERAL DEL PReM

MEMORIA

PRIMERA PARTE: SÍNTESIS DEL PLAN. ÁMBITO Y DIAGNÓSTICO **I-0**

1. Síntesis y objetivos del PReM **I-3**
1.1. Entorno del río y carácter del PReM I-3
1.2. Síntesis del PReM I-4
1.3. Objetivos generales del PReM I-9
1.4. Estructura del documento I-11

2. Delimitación del PReM **I-12**
2.1. Los planes previos en la transformación del Manzanares y su entorno I-12
2.2. Ámbito, subámbitos y delimitación del Plan I-20

3. Diagnóstico **I-27**
3.1. Estructura urbana I-27
3.2. Estructura sociológica I-29
3.3. Usos de la edificación I-33
3.4. Edad de la edificación I-35
3.5. Actividades económicas I-42
3.6. Escena urbana I-44
3.7. Datos básicos del estado actual I-48

SEGUNDA PARTE: DIRECTRICES **II-0**

4. Objetivos y líneas de acción del PReM **II-3**

5. Rehabilitación del espacio privado en el PReM **II-6**
5.1. Tipos de actuación II-7
5.2. Rehabilitación Sostenible RS II-8
5.3. Rehabilitación Sostenible Básica RSB II-14
5.4. Rehabilitación Sostenible Estética y de la Escena urbana: RSE II-18
5.5. Rehabilitación sostenible, básica y estética: RSBE II-27
5.6. Áreas consolidadas II-28

6. Revitalización y renovación urbana. **II-31**
6.1. Conjuntos de renovación urbana II-32
6.2. Renovación potencial II-38
6.3. Revitalización del zócalo comercial II-40

7. Resumen de actuaciones **II-42**

TERCERA PARTE: PROPUESTA DE ESTRUCTURA Y ESCENA URBANA **III-0**

8. Directrices de rehabilitación y renovación en la estructura del río **III-3**
9. Descripción por cuadrantes **III-4**
9.1. División del ámbito en cinco cuadrantes III-4
9.2. Cuadrante 1: Puente de la Princesa – Puente de Andalucía - Puente de Praga III-5
9.3. Cuadrante 2: Puente de Praga – Puente de Toledo - Puente de San Isidro III-16
9.4. Cuadrante 3: Puente de San Isidro – Puente de Segovia – Puente del Rey III-24
9.5. Cuadrante 4: Avenida de Portugal III-31
9.6. Cuadrante 5: Puente del Rey – Puente de la Reina Victoria - Puente de los Franceses III-35

CUARTA PARTE: PROPUESTAS PARA LA GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN **IV-0**

10. El carácter operacional de la rehabilitación y renovación del entorno del Manzanares **IV-3**

11. Marco actual de los instrumentos de rehabilitación **IV-4**
11.1. Instrumentos existentes, condicionantes y propuesta de mejoras IV-4
11.2. Resumen de los instrumentos de actuación IV-19

12. Evaluación del coste del programa coordinado del PReM **IV-21**
12.1. Propuesta de ayudas por tipos de rehabilitación. IV-21
12.2. Estimación de coste y marco de subvenciones del Plan. IV-29
12.3. Etapas, otros costes y suelos con posible aprovechamiento IV-37

13. Gestión del Plan **IV-40**
13.1. Consideraciones generales IV-40
13.2. Alternativas de desarrollo urbanístico y económico del Plan IV-41
13.3. Propuesta de un operativo de Gestión IV-50

PLANOS DE PROPUESTA

PROP_01 Delimitación del ámbito
PROP_02 Propuesta de tipologías de actuación de rehabilitación
PROP_03 Propuesta de áreas y conjuntos de renovación urbana
PROP_04 Síntesis de la propuesta del PReM
PROP_05 Propuesta de modificación de planeamiento
PROP_06 Propuesta de gestión
PROP_07 Plano de imagen

ANEXOS

Anexo I Relación de manzanas, fincas y viviendas asignadas a cada tipo de intervención

Anexo II Conjuntos de Renovación Urbana

PReM

PRIMERA PARTE: SÍNTESIS DEL PLAN. ÁMBITO Y DIAGNÓSTICO

El Plan de Rehabilitación del entorno del río Manzanares es continuador de las transformaciones urbanas que han resultado de los proyectos Madrid Calle 30 y Madrid Río, proponiendo ahora, en el eje fluvial recuperado, una estrategia para la rehabilitación y renovación de la edificación privada y el tejido de actividades sociales y económicas.

El plan director es un instrumento generador de ideas en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integrador de ámbitos social y económicamente heterogéneos.

El objetivo principal es la revitalización integral a la escala del barrio y la ciudad, creando nuevas oportunidades en el frente del río y la Avenida de Portugal. Con las propuestas se abre también una experiencia innovadora para Madrid en rehabilitación sostenible de la edificación y de la escena urbana, la creación de un eco-eje que transformará las relaciones entre el centro histórico, el río y los distritos de la periferia.

La operación de revitalización del río constituye, en conjunto, un proyecto ambicioso y singular de vertebración urbana de la ciudad de Madrid, para el que el PReM aporta elementos con los que establecer un diagnóstico compartido de la situación, un acuerdo amplio sobre los objetivos, y un plan sobre cómo llevarlos a cabo.

Índice de la primera parte

PRIMERA PARTE: SÍNTESIS DEL PLAN. ÁMBITO Y DIAGNÓSTICO 0

1. Síntesis y objetivos del PReM 3

1.1. Entorno del río y carácter del PReM 3
1.2. Síntesis del PReM 4
1.3. Objetivos generales del PReM 9
1.3.1. Objetivos del Plan 9
1.4. Estructura del documento 11

2. Delimitación del PReM 12

2.1. Los planes previos en la transformación del Manzanares y su entorno 12
2.2. Ámbito, subámbitos y delimitación del Plan 20
2.2.1. Ámbito 20
2.2.2. Límites del PReM 26

3. Diagnóstico 27

3.1. Estructura urbana 27
3.2. Estructura sociológica 29
3.3. Usos de la edificación 33
3.4. Edad de la edificación 35
3.4.1. Calidad habitacional y conservación. 37
3.4.2. Accesibilidad y disponibilidad de ascensor 40
3.4.3. Aislamiento e ineficiencia energética 41
3.5. Actividades económicas 42
3.6. Escena urbana 44
3.7. Datos básicos del estado actual 48

Índice de ilustraciones

Fig. 1. *Ámbito del PReM* 3
Fig. 2. *Imagen general del PReM* 4
Fig. 3. *Conjuntos de renovación urbana* 6
Fig. 4. *Estado actual y esquema de tratamiento unitario de una manzana en el frente del río.* 7
Fig. 5. *Diagnóstico de las áreas de actuación.* 10
Fig. 6. *Superposición del trazado de la Calle 30 en el ámbito del Manzanares* 13
Fig. 7. *Delimitación del P.E. Río Manzanares* 14
Fig. 8. *Imagen del Proyecto Madrid Río* 15
Fig. 9. *Pasillo Verde Ferroviario* 15
Fig. 10. *Parque Lineal del Manzanares.* 16
Fig. 11. *Plano de imagen del Plan Especial de la Feria del Campo.* 17
Fig. 12. *Foto aérea de la finca de Vista Alegre en el distrito de Carabanchel.* 18
Fig. 13. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Princesa y el Puente de Praga* 21
Fig. 14. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de Praga y el Puente de San Isidro* 22
Fig. 15. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de San Isidro y el Puente de Segovia* 23
Fig. 16. *Fachadas de la Avenida de Portugal* 24
Fig. 17. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Victoria y el Puente de los Franceses.* 25
Fig. 18. *El eje del Manzanares en relación la estructura urbana, las zonas de rehabilitación del centro histórico y los planes directores municipales.* 28
Fig. 19. *Distritos y barrios que está incluidos en el ámbito del PReM.* 29
Fig. 20. *Localización de usos globales* 34
Fig. 21. *Clasificación de la edificación por antigüedad (según catastro)* 35
Fig. 22. *Estado de conservación de la edificación* 37
Fig. 23. *Imágenes de la edificación y de espacios libres privados en el ámbito del PReM* 39
Fig. 24. *Clasificación de edificios residenciales según la disponibilidad de ascensor* 40
Fig. 25. *Parcelas con actividades económicas como uso global (tramas) y localización de locales comerciales como uso compatible con edificación residencial (puntos)* 42
Fig. 26. *Arriba a la izquierda, área del CEDEX en el puente de Praga. Imágenes del estado actual de locales comerciales en el ámbito* 43
Fig. 27. *El frente continuo del río, deteriorado por la alteración de fachadas* 44
Fig. 28. *Elementos catalogados y focos urbanos* 45
Fig. 29. *Hitos de la escena urbana* 46
Fig. 30. *Interpretación de la escena urbana del ámbito del PReM* 47

1. Síntesis y objetivos del PReM

1.1. Entorno del río y carácter del PReM

El ámbito total del PReM abarca 390 has, coincidente con las manzanas que forman la fachada del Plan Especial del Río, un recorrido de aproximadamente 8 kilómetros en el Manzanares y casi 2 en la Avenida de Portugal, y un entorno urbano cercano que forma una franja media de 500 metros.

El Plan Especial del Río ha establecido las determinaciones sobre las redes públicas (infraestructuras, equipamientos y servicios) dentro de su ámbito de actuación. El PReM, con carácter de plan director, y por tanto sin capacidad para establecer determinaciones urbanísticas, propone diversas actuaciones y tipologías de intervención en solares o parcelas de suelo urbano consolidado y no consolidado.

La superficie del PReM que corresponde a parcelas privadas es de 144 has, superficie en la que actualmente existen[1] 1.848 inmuebles con 29.727 viviendas y 3.104 locales, entendiendo por local un lugar delimitado en el que se ejerce una actividad por lo que no se incluyen los profesionales con actividad en su propio domicilio. Incluye 439 unidades catastrales destinadas a oficinas y 493 a usos industriales.

La densidad media en el conjunto es de 76,2 viviendas por ha (incluyendo el conjunto de nuevas zonas verdes y espacios públicos del Manzanares) y de 206,4 viv/ha considerando solo la superficie de parcelas privadas de la fachada del río. La población estimada en el conjunto es 77.694 habitantes[2] en 2008 y 38.484 personas ocupadas en el área en el año 2006. La densidad es un indicador de la calidad de vida y de las posibilidades de desarrollar un proyecto de centralidad urbana, El Manzanares es un espacio de densidad media, inferior a la del entorno, y de un eje lineal que alberga un elevado número de habitantes, muy variado y vital, que articula el borde de los distritos centrales y oeste de Madrid.

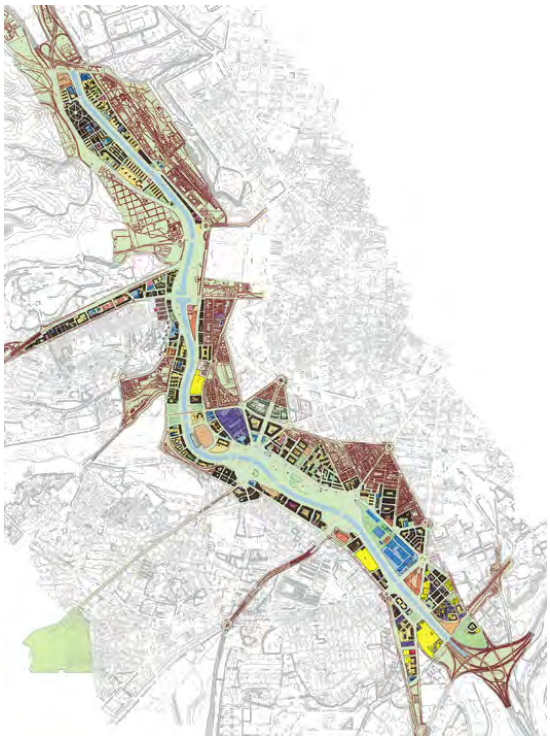


Fig. 1. *Ámbito del PReM*

[1] Datos de elaboración propia a partir de la cartografía informatizada catastral y del censo

[2] Según el análisis de unidades censales de 2008, habría 77.694 habitantes en las unidades del entorno estricto del río, mas 50.596 en las unidades de las subzonas amplias, que han permitido establecer el análisis sociológico.

1.2. Síntesis del PReM

La rehabilitación del Manzanares se construye desde la posibilidad de transformar los problemas internos de sectores urbanos de barrios consolidados, muy homogéneos con su entorno, pero históricamente afectados o al margen de los procesos más positivos, y de la consideración de las expectativas de la ciudad respecto al río, un ámbito central, representativo, y sometido a un fuerte proceso de renovación de su espacio público.

La fachada del río es un ámbito formado por sectores de distritos con características urbanas y sociales diferentes, unidos por algo en común: los problemas heredados causados por la huella física, ambiental y estructural de la M30, y la capacidad de revitalización a partir del nuevo papel que el Manzanares debe jugar en la ciudad.

El PReM es una iniciativa municipal que proyecta procesos e instrumentos para la dinamización de la identidad del Manzanares, después de la fuerte inversión pública en la transformación de infraestructuras y redes públicas locales y supramunicipales. Esta identidad se construye desde la incentivación de la rehabilitación de viviendas, la configuración de una nueva escena urbana de conjunto, la renovación del zócalo comercial, la incorporación de nuevos usos y contenedores de actividades y la consideración de criterios de sostenibilidad en la operación.



Fig. 2. *Imagen general del PReM*

A. Un plan para comenzar a solucionar, desde la fachada, los problemas de los barrios

El entorno del Manzanares ha sido un ámbito de ciudad descualificada, un espacio agredido y utilizado para la instalación de industrias, infraestructuras ferroviarias y urbanas, y finalmente, un gran colector viario de carácter metropolitano, encajado y crecido sobre si mismo, hasta agotar el espacio y estrangular el acceso al río. Incluso en los ámbitos más favorecidos por la cercanía al río y la Casa de Campo, como la Colonia del Manzanares, el entorno del río se ha mantenido como un espacio de borde, al margen de la ciudad, sin conexión clara con el recinto central o los barrios del sur.

El río ha tenido una identidad urbana negativa. Los habitantes de la fachada del río no han disfrutado de un espacio que utilizar y con el que identificarse positivamente. Los vecinos del río han estado afectados por un altísimo índice de degradación ambiental por la contaminación y el ruido. El resultado es una enorme franja de rupturas del tejido urbano, de la identidad y de las oportunidades.

Hay tres conclusiones del diagnóstico que ordenan las decisiones del Plan:

- La estructura sociológica media es muy homogénea con la de Madrid y no existen bolsas de degradación o desfavorecimiento grave.
- La fachada física de los distritos es también su fachada social y económica, en la que está representada el perfil de los problemas de los tejidos urbanos adyacentes y la ausencia de dinámicas internas de renovación.
- La M30 no aportó, en el eje del Manzanares, y a diferencia de otras zonas de este corredor viario, espacios terciarios significativos con creación de empleo o implantación empresarial representativa, y han permanecido parcelas con usos que en la actualidad están desfasados.

La rehabilitación del frente del río es una de las más importantes de las que se pueden acometer en Madrid en materia de rehabilitación[3], por la importancia estratégica de la zona, a caballo entre el centro-ensanche y los distritos del sur de la ciudad, el número de viviendas y la extensión y longitud de la pieza urbana.

- El carácter lineal del eje del río es una oportunidad única en la ciudad de articular una nueva identidad, a partir, del tratamiento de las fachadas, recuperando sus principales valores edificados, creando nuevas imágenes arquitectónicas, adecentando el conjunto de la fachada urbana.

- El Manzanares es un espacio social y económico, hasta ahora estancado, que puede convertirse en un laboratorio de renovación profunda, abierto, mediante la intervención en espacios no consolidados, en los contenedores obsoletos y en la

54

[3] En la ciudad de Madrid ha existido una dilatada experiencia, en especial en las dos últimas décadas, en el desarrollo de Áreas de Rehabilitación: las primeras operaciones de rehabilitación de los años 80, en las manzanas de Conde Duque, Cascorro, Plaza Mayor, Atocha o Tirso de Molina, las Zonas de Rehabilitación Preferente y las nuevas ampliaciones con las Áreas de Rehabilitación Integrada vigentes ARI en el centro de Madrid y en la periferia.

rehabilitación o transformación de la edificación existente. Es, también, para la fachada del sur de la ciudad, la oportunidad para aparecer en la escena física y social de Madrid, incorporándose a los recorridos e itinerarios de visita de la ciudad.

B. Desarrollar las expectativas de renovación de una pieza de escala ciudad

En la ciudad, el río es un espacio unitario y representativo, y la planificación unitaria de actuaciones en el río, la oportunidad de coordinar un discurso revitalizador. La operación de rehabilitación y renovación genera expectativas y oportunidades para la cualificación del ámbito y la ciudad, participando en la recomposición del esquema de centralidades desde el casco histórico, los ejes Prado – Recoletos, Gran Vía y Fuencarral, o el Pasillo Verde Ferroviario, y la recuperación en los distritos del suroeste de la finca de Vista Alegre y el recinto ferial de la Casa de Campo.

La propuesta de candidatura olímpica Madrid 2016 señala un papel importantísimo para el eje del Manzanares, acompañando a la Villa Olímpica, como eje verde y paisajístico entre las instalaciones deportivas de la Casa de Campo y el Parque Lineal del Manzanares. El PReM amplifica este papel localizando espacios potenciales para la renovación de usos y edificaciones, en las que es posible incorporar un proyecto programado de nuevas oportunidades de centralidad y competitividad a la escala de la ciudad.

Estos espacios de renovación están directamente relacionados, en el arco central, con los grandes espacios públicos y puentes de Madrid Río, el Centro de Creación Contemporánea Mataderos Madrid, el antiguo Mercado de Frutas y Verduras, o la operación Calderón – Mahou. El PReM clasifica estas piezas como Conjuntos de Renovación Urbana que combinan la posible modificación de condiciones urbanísticas de parcelas privadas (usos, edificabilidad, volumetrías) con la rehabilitación de edificación residencial en el entorno. ***(Ver capítulo sexto)***

1. Legazpi - Glorieta de Cádiz
2. Puente de la Princesa
3. Antonio López 109-111-frente al Matadero
4. Puente de Praga - CEDEX
5. Puentes de Toledo y Arganzuela
6. Calderón – Mahou - San Illán
7. Ermita del Santo
8. Iberdrola
9. Entorno del Puente de Segovia

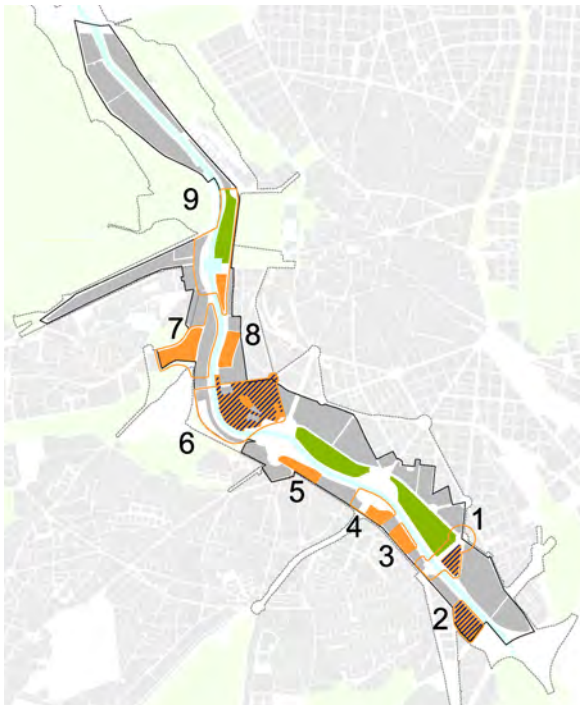


Fig. 3. *Conjuntos de renovación urbana*

C. Rehabilitación sostenible y de la escena urbana en un eco-eje urbano.

El proceso que se abre con el PReM es una experiencia piloto en la ciudad, que permitiría aportar nuevos criterios y estrategias de rehabilitación. Se trata de aportar distintos grados de profundidad en el tratamiento de la sostenibilidad de la edificación y la mejora de la escena urbana, que pueden coordinarse con las actuaciones de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, la ordenanza municipal de conservación, rehabilitación y estado de conservación de la edificación (ITE) o actuaciones singulares en una primera etapa.

El resultado constituiría una experiencia innovadora en rehabilitación sostenible, la creación de un eco-eje del Manzanares, en el que pueden incluirse temas como la eficiencia energética de la edificación, la gestión de producción y consumo de energía, agua, materiales y residuos, constituyendo una experiencia pionera y de referencia para la ciudad.

Una vez que el proyecto Madrid Río ha creado un tapiz verde y arbolado en el espacio público, la rehabilitación sostenible es una oportunidad para coordinar una imagen de la fachada del Manzanares. Se trataría de una experiencia innovadora, que exige coordinar e incentivar a los propietarios privados, proyectando una imagen unitaria de manzanas y conjuntos, que expresen la dinámica del cambio en los barrios y la identidad del río como espacio de centralidad representativo de Madrid. (***Ver capítulo quinto)***



Fig. 4. *Estado actual y esquema de tratamiento unitario de una manzana en el frente del río.*

D. Dirigir y gestionar la operación Madrid Revitalización del Manzanares

Los proyectos de intervención en las infraestructuras y el espacio público, Calle 30 y Madrid Río, son actuaciones del gobierno municipal, que dan una respuesta determinada a los problemas derivados de la ocupación del entorno del Manzanares por la M30 y a las nuevas posibilidades de recualificación de un ámbito central en la ciudad, expresada mediante proyectos urbanos y adecuaciones del planeamiento urbanístico.

El PReM propone actuaciones en el ámbito de la propiedad privada con el objetivo de avanzar en la revitalización integral del río, de acuerdo a la importancia y escala que éste tiene en la ciudad y en los barrios de sus orillas, y por tanto, el proceso que se abre, debe asumir también las características e implicaciones de un proyecto de este tipo.

En la actualidad no se detecta una demanda ciudadana específica en relación a la necesidad de iniciar un proceso de intervención en el patrimonio privado edificado en el entorno del Manzanares. Establecer una propuesta municipal concreta del marco de actuación del PReM es algo que necesariamente debe de acordarse previamente a iniciar la fase de participación de los ciudadanos implicados y definición del instrumento de ejecución y gestión.

- **Cómo ejecutar el PReM:** en primer lugar, mediante vías de financiación de la rehabilitación privada entre las distintas administraciones, pero también con modificaciones de las condiciones urbanísticas, con el consiguiente cambio en los aprovechamientos y generación de plusvalías, que pueden revertir en la operación.

- **Quién ejecuta el PReM:** a los propietarios privados les corresponden responsabilidades en el mantenimiento y conservación de la vivienda y la fachada al espacio público (no diferentes a los del resto de la ciudad) y oportunidades para rehabilitar (mediante ayudas e incentivos específicos en el ámbito del Manzanares) o transformar y renovar edificaciones y solares. La responsabilidad pública es la coordinación de un proyecto unitario que culmina un proceso de inversión pública muy importante, asumiendo además nuevos retos y obligaciones relacionadas con la sostenibilidad urbana.

- **Cuándo ejecutar el PReM:** Un proceso convencional que se basara en la modificación del planeamiento y la apertura de un marco de ayudas a la rehabilitación sería lento y abriría una fase de indefinición discordante con la importancia de la pieza estratégica del río. El programa de desarrollo tiene que prever actuaciones a corto plazo, con proyectos piloto demostrativos, con fuerte implicación municipal, y un programa a medio y largo plazo.

El cómo, el quién y el cuándo son los aspectos centrales entorno a los que construir la participación y difusión del Plan Director. Su concreción y asunción por la estructura administrativa municipal exceden las posibilidades del PReM. Éste documento aporta una revisión de los instrumentos actuales de rehabilitación de la edificación, valorando de forma indicativa los costes por tipologías y objetivos, y las características del proceso de gestión del Plan. ***(Ver capítulo trece)***

1.3. Objetivos generales del PReM

1.3.1. Objetivos del Plan

El Plan es un marco de actuaciones en la edificación privada para la rehabilitación y revitalización del entorno del Manzanares, desde lo local (en el frente del río y la articulación con el entorno) hasta lo global (en la estructura urbana de los distritos del sur y el centro histórico o almendra de Madrid, y en la imagen colectiva de las oportunidades de la ciudad), con el objetivo de abrir un proceso u operación a corto y medio plazo, coordinado con los agentes privados, sociales y políticos.

Objetivos del Plan

1. Ordenar, renovar, cualificar la imagen y funcionalidad del conjunto edificado.
2. Determinar una estructura de focos de centralidad y áreas de oportunidad y competitividad.
3. Generar y/o consolidar un nuevo eje urbano.
4. Establecer criterios de sostenibilidad en edificación rehabilitada y de nueva planta.
5. Coordinar programas, actuaciones y ayudas.
6. Selección de actuaciones y operaciones singulares.

Se trata de alcanzar una experiencia innovadora en rehabilitación sostenible en el eje del río Manzanares y la avenida de Portugal llegando a la generación de un eco-eje de revitalización urbana impulsado por el PReM como Plan Director[4].

54

[4] El proceso de desarrollo del PReM ha seguido una estrategia de planificación cualitativa del espacio urbano y las aspiraciones sociales, económicas o ambientales; se establecen de forma indicativa la cuantificación de acciones, la modificación del planeamiento urbanístico, las características organizativas y el calendario para su desarrollo. Se ha evitado cerrar estrategias concretas sobre indicadores que pueden ser básicos (por ejemplo, número de viviendas rehabilitadas / año o la reducción de consumos energéticos asociados a la rehabilitación) ya que para alcanzar con éxito las metas del PReM es necesario un amplio acuerdo intramunicipal entorno al diagnóstico, objetivos, propuestas e instrumentos. El PReM incluye recomendaciones para la modificación del planeamiento vigente, pero no es un instrumento de planeamiento ni pretende determinar directamente acciones urbanísticas.

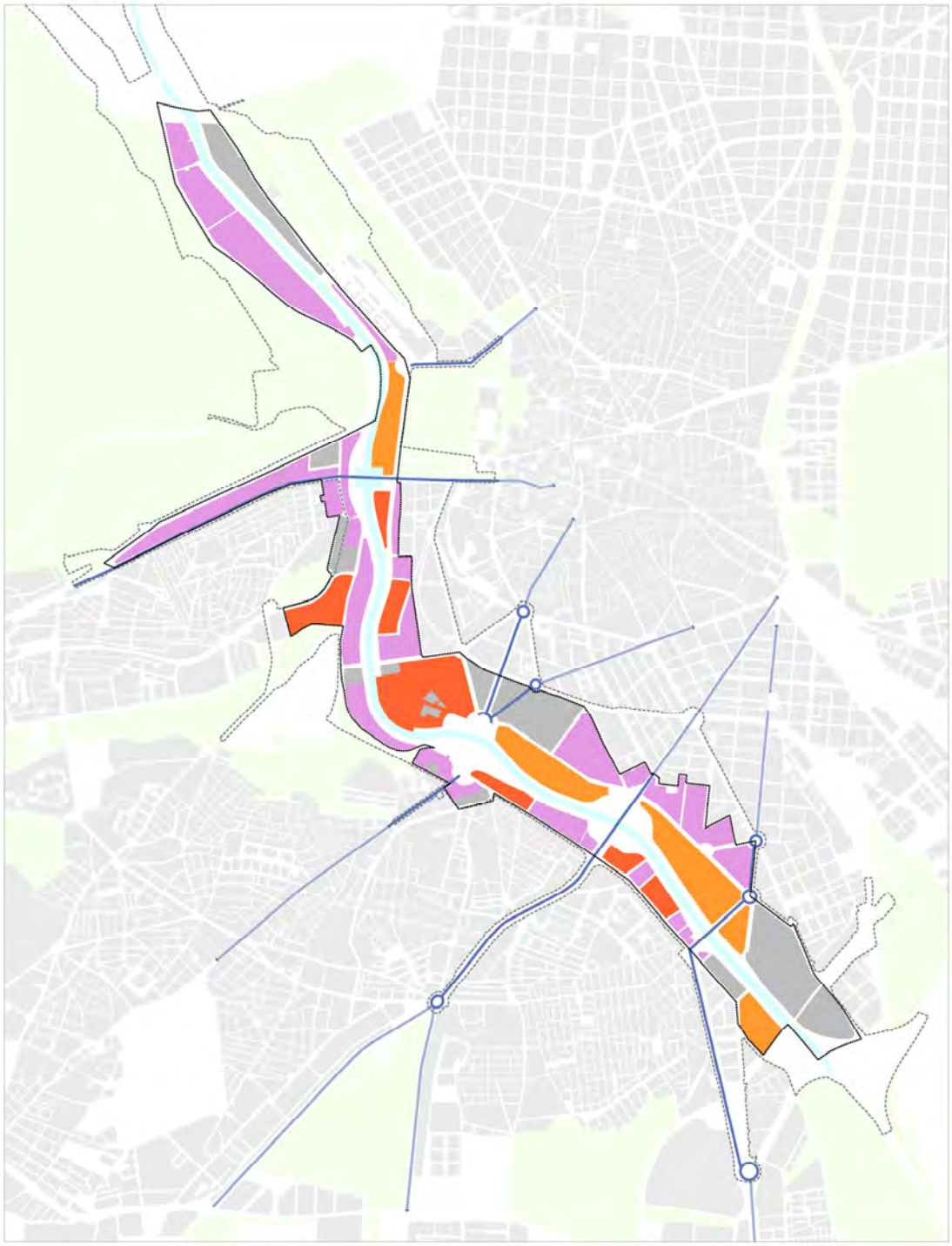


Fig. 5. *Diagnóstico de las áreas de actuación.*

Áreas consolidadas. Áreas a rehabilitar. Áreas de oportunidad / Ejes estructurantes urbanos

1.4. Estructura del documento

El documento del Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares consta de cuatro partes que definen el objetivo, el diagnostico, las directrices, las propuestas de estructura, de escena, de programación y de gestión del Plan Director.

Primera parte: Introducción, enfoque y diagnóstico

1. Síntesis y Objetivos del PReM: se plantean los objetivos del Plan Director el modelo de desarrollo, la descripción general del ámbito y la relación con los planes previos ejecutados en el entorno del río.

2. Delimitación del PReM: descripción del ámbito y subámbitos del Plan y sus límites.

3. Diagnóstico: analiza las características sociales, urbanísticas y generales de la edificación del entorno del PReM.

Segunda parte: Directrices

4. Objetivos y líneas de acción del PReM: define los objetivos de actuación del Plan y las líneas traducidas en la rehabilitación, renovación y mejora de los aspectos socioeconómicos.

5. Rehabilitación del espacio privado. Tipos: señala los distintos tipos de rehabilitación que se definen en el Plan: RS-Rehabilitación Sostenible, RSB-Rehabilitación Sostenible Básica, RSE-Rehabilitación Sostenible Estética, RSBE-Rehabilitación Sostenible Básica y Estética y Áreas Consolidadas.

6. Renovación urbana: Fija los objetivos y tipos de renovación urbana, los CRU-Conjuntos de Renovación Urbana y de RNV-Renovación Potencial y la RZC-Revitalización del zócalo comercial.

7. Resumen de actuaciones: se detallan las cifras básicas de las actuaciones del Plan

Tercera parte: Propuesta de estructura y escena urbana

8 Directrices de rehabilitación y renovación en la estructura del río: señala las directrices generales del plan y los tipos de subámbitos de actuación.

9. Descripción de cuadrantes: se describen de manera pormenorizada los tipos de actuaciones en cinco grandes áreas o cuadrantes detallando las zonas y tipos de actuación por áreas con un sistema completo de fichas con las actuaciones propuestas.

Cuarta parte: Propuestas para la programación y gestión

10. El carácter operacional de la rehabilitación y renovación del entorno del Manzanares: se señala el carácter del Plan como actuación de regeneración y revitalización de la ciudad.

11. Marco actual de los instrumentos de rehabilitación: se describen los distintos tipos de instrumentos legales y económicos disponibles para la rehabilitación, sus objetivos, subvenciones y ayudas.

12. Evaluación de los costes del programa coordinado del PReM: Se realiza una propuesta de aplicación a la rehabilitación en el ámbito evaluando los costes parciales y globales del Plan.

13. Gestión del Plan: finalmente se analiza todo lo relativo al desarrollo urbanístico y de gestión del Plan, a los criterios de participación y difusión, se realiza una propuesta de la oficina de gestión del Plan así como de los criterios de coordinación intermunicipal e interadministrativa.

2. Delimitación del PReM

2.1. Los planes previos en la transformación del Manzanares y su entorno

El Plan de Rehabilitación del Entorno del Manzanares tiene dos antecedentes básicos, con los que tiene continuidad en el ámbito y objetivos, los proyectos Madrid Calle 30 y Madrid Río. Con las tres actuaciones se crea una operación conjunta de renovación y rehabilitación en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integradora de ámbitos social y económicamente heterogéneos.

Es una intervención en el ecosistema urbano del Proyecto Madrid Río, que se desarrolla en tres actuaciones:

- Madrid Calle 30, movilidad privada.
- Plan especial Río Manzanares, movilidad pública, espacios libres y dotaciones.
- PReM, edificación, escena y actividades privadas.

Los planes previos se han realizado sobre suelo público, sin cambios en la titularidad y sin modificación de las condiciones de aprovechamiento urbanístico, por lo que no se han obtenido plusvalías de la operación.

Otros planes que se han desarrollado o están en vías de planificación son:

- Pasillo Verde Ferroviario
- Parque Lineal del Manzanares
- Plan de Calidad del Paisaje Urbano
- Plan Especial de Vista Alegre
- y Plan Especial de la Casa de Campo

Calle 30

El proyecto Madrid Calle 30 ha transformado físicamente el eje del río y la fachada de la Casa de Campo a partir del soterramiento de la M30 y la Avenida de Portugal.

Esta primera etapa ha consistido en el soterramiento de la infraestructura viaria de la M.30 y todos los servicios complementarios, dando prioridad a la mejora de la movilidad urbana para esta autovía urbana distribuidora del tráfico de la ciudad. Este proyecto de ingeniería viaria tenía como principales objetivos:

- Incrementar su capacidad para absorber el intenso volumen de tráfico que soportaba.
- Reducir la siniestralidad mejorando la fluidez del tráfico.
- Mejorar los enlaces de conexión.
- Suprimir el efecto barrera y el acceso al río.
- Reducción de la contaminación.

Al término de la ejecución de esta primera etapa en 2007, se ha recuperado para la ciudad un inmenso espacio en pleno centro de Madrid (unas 120 h) que posibilita abordar las etapas posteriores de su planificación urbanística



Fig. 6. *Superposición del trazado de la Calle 30 en el ámbito del Manzanares*

Plan Especial Río Manzanares

El Plan Especial Río Manzanares, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2008, y el Proyecto de Urbanización avanzan en la creación de un nuevo espacio público de gran importancia para Madrid. El Plan Especial tiene determinaciones vinculantes sobre todo el suelo público obtenido como consecuencia del soterramiento de la M.30, ahora denominada calle 30 y diversos proyectos de urbanización que afectarán a las 120 hectáreas.

Este Plan Especial concibe el gran ámbito recuperado, como un gran eje medioambiental, cultural, lúdico y deportivo, generando una Gran Vía Parque en torno al Río Manzanares.

Si Madrid ha vivido en el crecimiento urbano de los sus últimos 50 años de espaldas a su río, esta operación urbana supone afortunadamente invertir esta tendencia, proponiendo la recuperación de un parque lineal de 11,2 km. de longitud y 21 hectáreas, que pone en conexión a su vez todos los parques del arco oeste de la ciudad (Casa de Campo, Parque del Oeste, Campo del Moro y Jardines de Sabatini, Cuña de la Latina, San Isidro, Parques de Arganzuela, Pradolongo y los Parques lineales del Manzanares Norte y Sur).

Este nuevo Parque lineal apoyándose en el río y en sus márgenes, viene a articular todos los espacios libres públicos que topográfica y estructuralmente confluyen en él. De esta forma, este Plan Especial conjuga toda una serie de actuaciones públicas (142 acciones a desarrollar en cuatro periodos), que se ensartan en su cauce fluvial, aprovechando las oportunidades que ofrecen sus márgenes.

Los principales objetivos de este Plan Especial son:

- Articular un espacio urbano de encuentro y conexión entre barrios
- Incrementar las zonas verdes públicas a escala ciudad
- Introducir nuevas dotaciones adecuadas a las demandas actuales
- Recuperar paisajísticamente el río y mejorar la calidad de sus aguas

Lo que antes era una trasera de la M.30 se convertirá en un entorno emblemático. Este plan brindará a los habitantes de estos barrios la posibilidad de disfrutar de todas las oportunidades de la ciudad. Actualmente esta actuación cuenta con aprobación definitiva y se encuentra en fase de desarrollo.



Fig. 7. *Delimitación del P.E. Río Manzanares*

El deterioro del espacio público en las últimas décadas ha estado provocado por la intrusión masiva del vehículo motorizado en espacios de su trama histórica, creando barreras infranqueables en los tejidos urbanos. En este caso, el soterramiento de la M.30, ofrece la recuperación para la escena urbana de los anteriores hitos urbanos señalados, que forman parte de la memoria colectiva de la ciudad.

Acostumbrados a no ver estos escenarios urbanos y las fachadas de las edificaciones que acompañan las márgenes del río, despojadas ahora del intenso tráfico que soportaba la M.30, aparece con toda su crudeza, todo un repertorio de edificaciones de muy desigual calidad arquitectónica que requiere un análisis en profundidad del papel que queremos que desempeñen hacia el futuro.



Fig. 8. *Imagen del Proyecto Madrid Río*

Pasillo verde ferroviario

Constituye la actuación de reforma interior más importante realizada en Madrid a finales del siglo XX, contenida en la revisión del Plan General del 85.

Los objetivos consistieron en el soterramiento de red ferroviaria heredada del siglo XIX, la creación del intercambiador de Príncipe Pío y la revitalización y recuperación de un nuevo eje urbano desde Delicias hasta el parque de la Bombilla con un programa de zonas verdes y dotaciones, financiado con los aprovechamientos del uso terciario y residencial.

Esta operación urbanística permitió a lo largo de los años noventa mejorar la calidad del espacio público, eliminando la barrera ferroviaria que dividía en dos el distrito de Arganzuela, uniendo distintas tramas urbanas, abriendo nuevas calles y urbanizando parques y zonas libres. Además permitió edificar los solares y terrenos ferroviarios en desuso, con lo que se completó el tejido edificado del distrito.

En la actualidad, el tejido urbano transformado por el Pasillo verde ferroviario tiene espacios de centralidad, bien dotadas de comercio y actividades de calle, que construyen el barrio y pueden articular la relación entre el río y el centro de la ciudad.

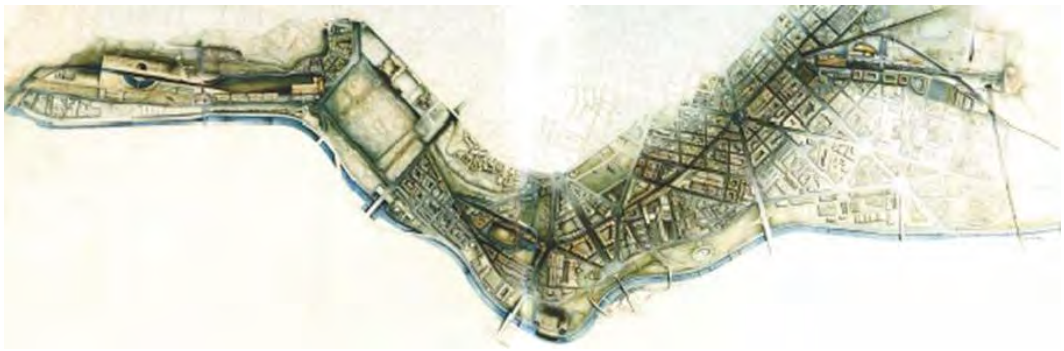


Fig. 9. *Pasillo Verde Ferroviario*

Parque Lineal del Manzanares

El Parque Lineal del Manzanares es el uno de los espacios verdes más importantes del sur de la ciudad de Madrid. Discurre paralelo al río Manzanares en prolongación directa del tramo del M-Rio y del PReM.

El Parque Lineal consta de varios tramos. Se encuentra urbanizado y mantenido por el Ayuntamiento de Madrid el primer tramo desde el nudo sur hasta la Caja Mágica junto a la depuradora de Santa Catalina. En él se extiende un gran parque urbano además de varias instalaciones de ocio y deportivas. Este tramo va desde el Nudo Sur de la M-30 hasta el Nudo Supersur de la M-40, y se reparte entre los distritos de Usera y Puente de Vallecas.

La transformación que ha supuesto este primer tramo es un exponente de la capacidad de regeneración urbanística, paisajística y ambiental del entorno del río llevada a cabo por el Ayuntamiento y que la capacidad de vertebración del río en la ciudad que se producirá paulatinamente en los próximos años.

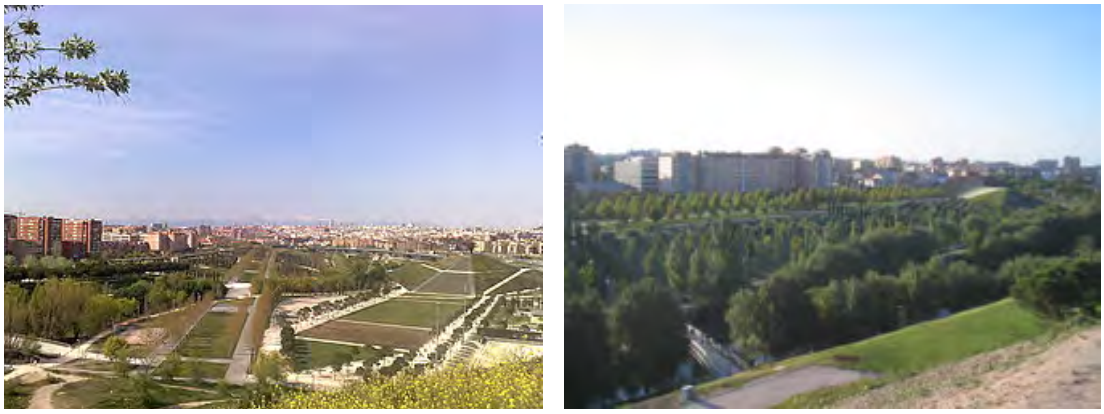


Fig. 10. *Parque Lineal del Manzanares.*

Tras éste tramo comienza una parte más rústica junto al nudo supersur, justo dónde acaba el tramo I, y se extiende hasta el límite del municipio de Madrid, repartiéndose entre los distritos de Villaverde y Villa de Vallecas. Tiene una extensión de unas 250 hectáreas, ocupadas en parte por huertos y tierras de cultivo.

Plan de Calidad del Paisaje Urbano (PCPU) de la Ciudad de Madrid

El Plan, aprobado el 19 de enero de 2009, establece directrices para la mejora de la escena urbana, con el objetivo estratégico de contribuir al mayor atractivo, competitividad y cohesión social de la ciudad:

- Mejorando la calidad del paisaje de la ciudad en todos sus ámbitos.
- Reforzando y enriqueciendo la cultura de la ciudad, conjugando historia, identidad e innovación.
- Fomentando un mayor reconocimiento y entendimiento de la ciudad por sus ciudadanos y visitantes.

En relación con la edificación existente establece un inventario de las deficiencias existentes y el grado de incidencia en su imagen urbana y un conjunto de recomendaciones para su corrección.

Entre otros itinerarios urbanos de la ciudad, establece en concreto un itinerario ambiental paisajístico para el ámbito del Manzanares, dejando abierta la posibilidad de crear "conjuntos de interés urbano" que fijen medidas respecto a la configuración exterior de los edificios existentes y de nueva construcción.

- Identificando situaciones negativas respecto a la escena urbana.
- Mejorando elementos y fachadas especialmente disconformes.
- Aprobando normas para la calidad de los cerramientos.
- Caracterizando materiales, acabados y elementos compositivos.

Plan Especial "Casa de Campo" y "Plan Especial de la Feria del Campo":

En 1994 se realizó el "Plan Especial de Protección y Ordenación de la Casa de Campo" que planteó un conjunto de propuestas de actuación, que han sido la base de trabajo para el conjunto de proyectos que se han realizado posteriormente en la Casa de Campo; tanto los grandes proyectos (en ocasiones cofinanciados con fondos europeos) como las actuaciones que se realizan cada año dentro de la gestión, para el mantenimiento y mejora del Parque. En el Plan Especial, en el mismo se planteaba la necesidad de avanzar en su gestión desarrollando nuevas herramientas de planificación.



Fig. 11. *Plano de imagen del Plan Especial de la Feria del Campo.*

El fin del "Plan Director Gestión y Conservación del Parque de la Casa de Campo" es regular los usos del Parque y avanzar un paso más hacia la gestión sostenible de la Casa de Campo.

El Plan Especial de la Feria del Campo pretende proteger, recuperar y revalorizar el recinto de la Feria del Campo, los recintos feriales y las numerosas arquitecturas de mitad del siglo XX generadas en este ámbito para regenerar el frente de la Avenida de Portugal y redotar la zona urbana de límite con la Casa de Campo.

Los objetivos genéricos del Plan Director de la Casa de Campo los siguientes:

- Establecer una zonificación del Parque, delimitando las áreas de diferente utilización, definiendo los equipamientos y usos asociados.
- Ordenar y adecuar de forma compatible con la conservación y protección de los valores naturales y del patrimonio histórico-cultural del Parque, las actividades que puedan ser practicadas en el ámbito del mismo.
- Definir las directrices de conservación y protección de los valores ecológicos del Parque.
- Establecer las directrices de gestión que han de regir durante el período de vigencia del Plan Director.
- Definir las actuaciones necesarias en relación con el uso público, mejora ambiental del espacio y gestión del Parque, a través de los correspondientes planes y programas de actuación

Plan Especial de Vista Alegre

Del mismo modo que en el caso anterior el Plan, que no ha sido aprobado, apostaría por valorar la sucesión de arquitecturas que se han generado en la finca. Esta perteneció inicialmente a la burguesía urbana y la realeza del S.XIX que al pasar al patrimonio público han acumulado una gran cantidad de edificios institucionales, dotacionales y asistenciales de cierto valor.



Fig. 12. *Foto aérea de la finca de Vista Alegre en el distrito de Carabanchel.*

La propuesta trataría de mejorar la accesibilidad de la finca a los barrios colindantes de Abrantes y Puerta Bonita, pretendiendo recuperar el espacio público actualmente fragmentado y poner en valor las arquitecturas desde el servicio a la ciudad.

Este plan puede ayudar a generar desde el sur un foco de urbanidad para un distrito muy denso y poblado y a potenciar el eje de comunicación entre Carabanchel y el río Manzanares.

2.2. Ámbito, subámbitos y delimitación del Plan

2.2.1. Ámbito

La delimitación del Plan está estructurada por la continuidad estratégica con el Plan Especial del Manzanares y la relación directa con las fachadas del eje del río Manzanares, de sur a norte entre el nudo sur de la M30, y la fachada de la Avenida de Portugal hacia la Casa de Campo, entre el río y la intersección con el Paseo de Extremadura.

El ámbito se traza con el objetivo de que la rehabilitación y renovación de las fachadas acompañen y complementen la labor de restauración y renovación de los márgenes del río del Plan Especial Río Manzanares, poniendo en valor la edificación y los vacíos existentes dentro de la escena de Madrid. En general se han incluido las manzanas completas de la primera línea, o sectores homogéneos de edificación. El recorrido cruza los siguientes ámbitos o cuadrantes urbanos, de sur a norte:

1. **Puente de la Princesa – Puente de Andalucía - Puente de Praga**
   Frente urbano de los distritos de Usera y Arganzuela. Longitud 770 metros, distancia entre fachadas de 150 a 50 metros.

   Entre el Puente de la Princesa, y el Puente de Praga la margen izquierda está dominada por el antiguo mercado de Frutas y Verduras y el recinto cultural Madrid Mataderos, separados por el Puente de Andalucía, que enlaza la glorieta de Legazpi, en el interior de la ciudad, y la glorieta de Cádiz, en Usera. El ámbito incluye en la misma margen las manzanas del Paseo de la Chopera y la zona sur de Legazpi, en proceso de transformación urbanística.

   En la margen derecha no hay edificaciones ni usos relevantes, y sin embargo existen dos grandes parcelas vacantes (Subestación Puente de la Princesa, con Plan Parcial aprobado, y la parcela de Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero) y un gran edificio de la administración central (el Centro de Estudios de Puertos y Costas del CEDEX) de carácter industrial.



Fig. 13. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Princesa y el Puente de Praga*



2. Puente de Praga – Puente de Toledo - Puente de San Isidro

Frente urbano de los distritos de Carabanchel y Arganzuela. Longitud 900 metros, distancia entre fachadas 150 metros, ámbito transversal aproximado 300 metros.

El cuadrante es un espacio dominado por el parque de la Arganzuela, el Puente de Toledo, y el conjunto del Estadio Vicente Calderón – Fábrica de cervezas Mahou (ambos objeto de traslado en base a un Área de Planeamiento Remitido aprobada provisionalmente el día 29-10-2009)



Fig. 14. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de Praga y el Puente de San Isidro*



Las edificaciones de la margen derecha, situadas aproximadamente a 20 metros del río, forman un telón de fondo bien trazado y muy continuo, de distintas calidades y estados de conservación, que tiene origen en la parcelación del proyecto de canalización del Manzanares de los años 50 y forman el límite con la calle Antonio López y el parque de la antigua pradera de San Isidro. En la margen izquierda se han incluido manzanas o áreas

homogéneas completas de reciente transformación, muy heterogéneas, con espacios libres privados entre bloques abiertos.

A pesar de ser ésta la fachada hacia el casco histórico, la escena del río está construida por la fachada del distrito de Carabanchel, al oeste, que aporta, además un zócalo comercial continuado pero muy degradado.

3. Puente de San Isidro – Puente de Segovia – Puente del Rey

Frente urbano de los distritos de Arganzuela y La Latina. Longitud 900 metros, distancia entre fachadas 50 metros, ámbito transversal aproximado 250 metros.

El recorrido es, en el primer tramo, el de sección más estricta, con cierta continuidad en las fachadas alineadas en ambos márgenes a la canalización del río y el paseo de pinos del proyecto Madrid Río. En el entorno del Puente de Segovia la edificación se retranquea y las visuales se abren hacia la cornisa histórica del Palacio de Oriente, en el este, y la Casa de Campo, en el oeste.

Se incluyen en el ámbito manzanas de segunda línea que articulan usos y espacios urbanos del entorno.



Fig. 15. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de San Isidro y el Puente de Segovia*



4. Avenida de Portugal

Frente urbano del distrito de La Latina con la Casa de Campo. Longitud 850 metros, ámbito transversal 40 metros.

La fachada de la Avenida de Portugal se ha transformado por el soterramiento de la carretera de Extremadura en una fachada libre de tráfico hacia la Casa de Campo, abriéndose una relación directa desde el Paseo de Extremadura a través del nuevo bulevar.



Fig. 16. *Fachadas de la Avenida de Portugal*



5. Puente del Rey – Puente de la Reina Victoria- Puente de los Franceses

Frente urbano del distrito de Moncloa. Longitud 950 metros, distancia entre fachadas 50 metros, ámbito transversal medio 175 metros.

El río está flanqueado por paseos arbolados y calles de tráfico muy tranquilo, de sección estricta pero bien articulada con la edificación. En la margen derecha el conjunto urbano entorno a la Colonia del Manzanares forma una isla de alta calidad ambiental, a pesar de la edad de la edificación.

En la margen izquierda el primer tramo está alineado a la calle con manzanas de bloque cerrado y bajos comerciales, con un perfil de utilización muy bajo, casi con carácter de trasera de la avenida de Valladolid. El segundo tramo está formado por manzanas de bloque abierto con edificación en buen estado.



Fig. 17. *Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Victoria y el Puente de los Franceses.*

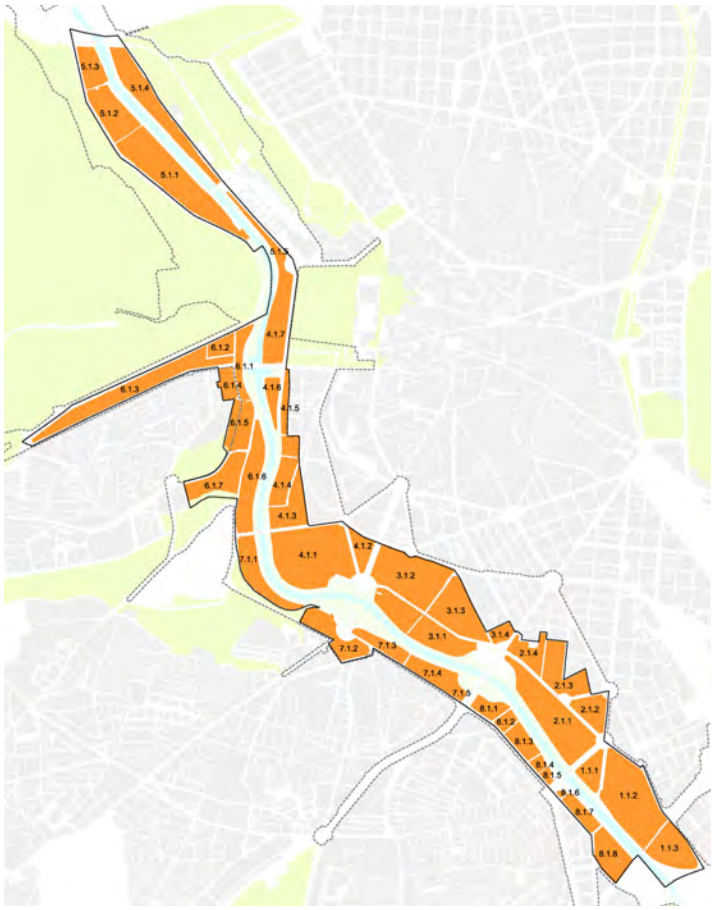


2.2.2. *Límites del PReM*

El ámbito del PReM comprende el área delimitada por el polígono irregular reflejado en color rojo en el esquema adjunto e inscrito en la siguiente relación de calles:

- Puente de los Franceses
- Avenida de Valladolid
- Paseo de la Florida
- Glorieta de San Vicente
- Paseo de la Virgen del Puerto
- Calle Segovia
- Ronda de Segovia
- Calle Linneo
- Calle de la Pizarra
- Calle de Juan Duque
- Calle de Cobos de Segovia
- Paseo de Los Pontones
- Plaza de Francisco Morano
- Paseo del Doctor Vallejo Nájera
- Calle de Arganda
- Calle de Baños de Montemayor
- Paseo de la Esperanza
- Calle del Aguilón
- Calle del Comandante Benítez
- Calle de Jaime el Conquistador
- Calle de Tomás Borrás
- Calle de Alonso Carbonell
- Calle Guillermo de Osma
- Plaza de Beata Mariana de Jesús
- Paseo de las Delicias
- Plaza de Legazpi
- Paseo del Molino
- Calles de Embajadores
- Calle Ricardo Damas
- Calle-30
- Vía del FFCC Madrid-Leganés
- Camino de Perales
- Calle de Antonio López
- Calle de Baleares
- Calle de Jacinto Verdaguer
- Calle de Lola Membrives
- Calle General Ricardos
- Paseo del Quinde de Mayo
- Calle de Julián González
- Paseo de San Illán
- Paseo de la Ermita del Santo
- Avenida de Los Caprichos
- Calle de Sepúlveda
- Calle de Pablo Casals
- Calle de Juan Tornero
- Calle de Laín Calvo
- Paseo de Extremadura
- Avenida de Portugal
- Calle-30
- Puente de los Franceses

Límite del PReM



Nota: el límite exterior al ámbito del PReM reflejado en el esquema es el límite del Plan Especial Río Manzanares

3. Diagnóstico

Los trabajos de Información y diagnóstico son el resultado y la síntesis del análisis realizado en el área urbana del río Manzanares y la Avenida de Portugal, análisis estructurado entorno al sistema urbano y socioeconómico, el estado de la edificación y el espacio libre privado, la escena construida y el planeamiento urbanístico.

3.1. Estructura urbana

El entorno del río Manzanares ha sido un espacio varias veces planificado en la ciudad como corredor verde y permanentemente utilizado como espacio residual, una trasera urbana en la que se han ido localizando los usos industriales e infraestructuras de la ciudad. La irrupción de la M30 agravó esta situación rompiendo la Avenida del Manzanares como eje lineal continuo en los márgenes del río, y destrozando la escena y las funciones de conexión transversal urbana de los ejes históricos (desde el Puente del Rey a los trazados barrocos) y viarios (las carreteras nacionales de Extremadura, Toledo y Andalucía)

La estructura viaria en superficie y longitudinal es discontinua a lo largo del río, pero con un carácter integrador en los distritos de ambas márgenes, constituyendo una estructura de gran importancia para la circulación rodada a lo largo del río: Paseo de la Chopera, Paseo de Yeserías y Paseo de Melancólicos, en la margen izquierda y la calle Antonio López, Paseo de San Illán-Paseo de la Ermita del Santo en la margen derecha.

La antigua avenida del Manzanares, la fachada urbana del río sustituida por la M30, ha quedado reducida al eje Chopera – Yeserías. Por ello la ausencia de una fachada representativa tiene su reflejo en la débil presencia institucional y terciaria en los frentes del río. El eje está puntuado por usos que ocuparon la ribera (Mataderos y Mercado de Frutas y Verduras en Legazpi, Vicente Calderón- Mahou, o las instalaciones del CEDEX y el nudo viario de la Casa de Campo) y crearon grandes barreras y vacíos urbanos.

Sin embargo, la regeneración del Manzanares como gran espacio público lineal está apoyada en la oportunidad de crear ahora con estas piezas ámbitos de referencia y en la mejora de la accesibilidad del ámbito y de la relación con los nuevos espacios de transformación del centro urbano formados por los ejes Prado–Recoletos, Gran Vía–Plaza de España y Pasillo Verde Ferroviario, así como en la rehabilitación estratégica del centro, de la Feria del Campo, de la finca de Vista Alegre y del Parque Lineal de Manzanares.

Los bordes de los distintos distritos, con tramas de parcelación y edificación muy diferentes que tienen también un reflejo de calidad de vida social y habitacional, se adaptaron en la fachada del río a la huella de la operación de canalización del Manzanares de los años 40, que ordenó un frente relativamente continuo. La tipología es diversa, pero a todo lo largo de la ribera, si exceptuamos la Colonia del Manzanares, se repiten manzanas de alta densidad y bloques abiertos con espacios privados abiertos, con bajos comerciales en el perímetro o en la fachada del río.

La red de transporte público está centrada en los intercambiadores de Príncipe Pío y Legazpi, en la red de metro y en las líneas de autobuses urbanos e interurbanos. La movilidad alternativa se va a apoyar, además en la nueva red de carril-bici lineal del parque, y en el acceso a pie, en un entorno accesible en 10 minutos andando, a distintos subcentros urbanos (Antonio López, Marcelo Usera, General Ricardos, Avenida de Extremadura, Pº Delicias, Calle de Segovia, Puerta de Toledo, Calle del Ferrocarril, Plaza de España, etc.)

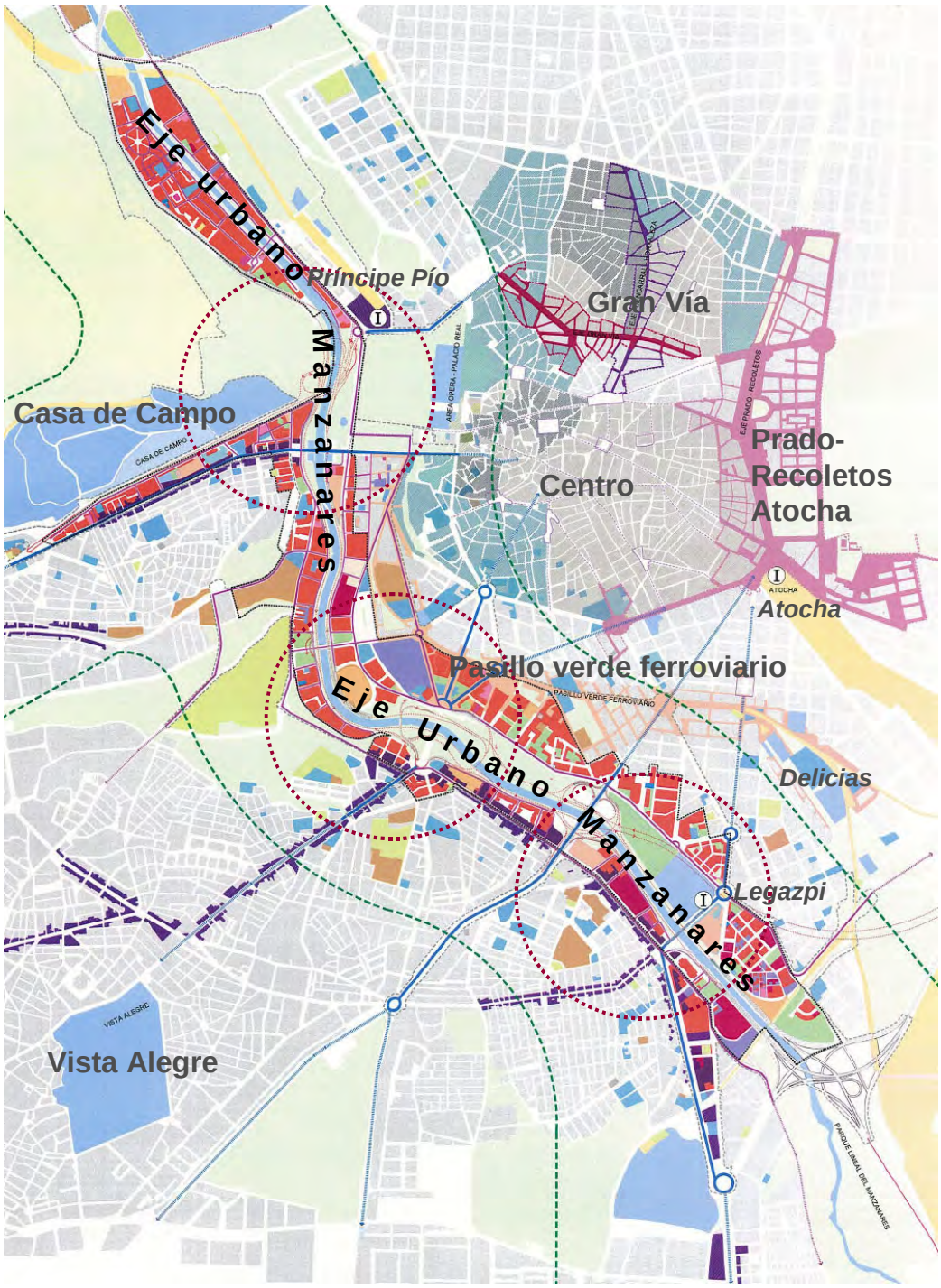


Fig. 18. *El eje del Manzanares en relación la estructura urbana, las zonas de rehabilitación del centro histórico y los planes directores municipales.*

3.2. Estructura sociológica

El perfil sociológico del ámbito es el reflejo de la diversidad los distritos colindantes al río, con características que tienen que ver con las diferencias entre el norte y el sur, la localización en la almendra central o los distritos de la primera periferia, la historia de la formación de los barrios, o la absorción de dinámicas de renovación y envejecimiento de la población.

Se trata, en cualquier caso, de un ámbito sin diferencias muy acusadas respecto a la ciudad, un espacio social no desfavorecido, bien integrado en la ciudad y con derechos y posibilidades para protagonizar la revitalización del Manzanares.

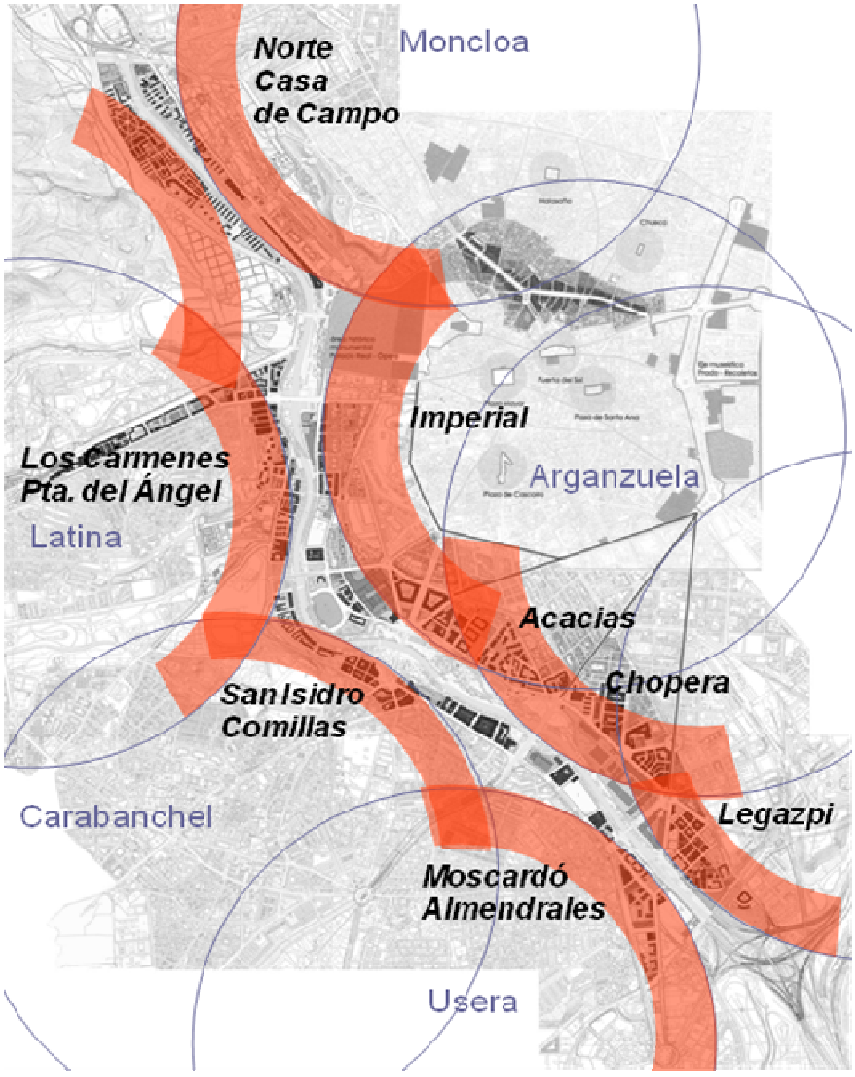


Fig. 19. *Distritos y barrios que está incluidos en el ámbito del PReM.*

El PReM se plantea en cinco distritos (Moncloa, Arganzuela, Latina, Carabanchel y Usera) y ocho unidades de análisis tangentes al río, correspondientes a los barrios de estos distritos (Norte-Casa de Campo, Imperial, Acacias, Chopera, Legazpi, Los Cármenes-Puerta del Ángel, San Isidro-Comillas, Moscardó-Almendrales).

El entorno del río Manzanares presenta unas características demográficas, económicas y residenciales que lo distinguen por un lado, en algunos aspectos, del conjunto de la ciudad, y, por otro lado, ofrece una imagen muy heterogénea y diversa, sin identidad propia, suma de espacios sin conexión, sin características comunes salvo su condición de fachada al río.

Es por ello un tejido urbano heterogéneo, con indicadores sociales medios similares al resto de la ciudad:

- Con población algo más envejecida.
- Una tasa moderada de viviendas desocupadas y en alquiler.
- Unos valores también moderados de población joven y extranjera.
- Por el contrario la población con estudios de tercer grado es mayor en Acacias, Imperial y Norte-Casa de Campo.
- La tasa mayor de actividad en locales en empleos por cada 1.000 habitantes se localiza en San Isidro-Comillas, Los Cármenes-Puerta del Ángel y Chopera.

Los datos de mayor interés entre los distritos y barrios de análisis según el análisis de los indicadores sociales son:

Datos sociológicos básicos

	Datos	%	Madrid	Localización de datos más significativos
Número de hogares	30.050			
Población 2008	77.694			
Hogares unipersonales	8.621	28,69%	28,69%	Chopera y Norte Casa de Campo
Menores de 14 años	8.748	11,26%	13,42%	Legazpi
Mayores de 65 años	16.199	20,85%	18,6%	Chopera, San Isidro-Comillas, Los Cármenes-Puerta del Ángel y Norte Casa de Campo
Población extranjera	11.491	14,79%	16,9%	Imperial, Acacias, Chopera, Legazpi y Moscardó-Almendrales
Sin estudios	12.213	15,72%		Moscardó-Almendrales, San Isidro-Comillas, Chopera-Acacias y Norte Casa de Campo
Estudios superiores	18.716	24,09 %		
Viviendas en alquiler	4.820	14,69 %		
Viviendas desocupadas	3.963	12,08 %		
Locales inactivos				Moscardó-Almendrales, San Isidro-Comillas, Los Cármenes-Puerta del Ángel, Chopera y Norte-Casa de Campo

Las características básicas principales que retratan la realidad demográfica, económica y residencial de las distintas zonas y subzonas del PReM son:

1. **Población total**: La población total del conjunto del área según los datos es, al 1 de enero de 2008, de 128.290 habitantes, de los que el 60% (77.694) se sitúan en las subzonas inmediatas y próximas al río y el 40% restante en las subzonas más amplias y extensas.

2. **Crecimiento poblacional**: Su crecimiento poblacional más reciente, de 2000 a 2008, ha sido del 11,7%, muy similar al del municipio de Madrid a lo largo de los mismos años de referencia.

3. **Edad promedio de la población:** La edad promedio de la población incluida en el territorio objeto del Plan es ligeramente superior a la misma del conjunto de la población madrileña (43,3 frente a 42,1 años).Y ello porque la proporción de población infantil, de 0/14 años, es más baja que la media del conjunto de la ciudad y la de la población de 65 y más es ligeramente más elevada.

4. **Población de nacionalidad extranjera**: Una de las características de población en la que resultan más evidentes las diferencias según zonas es la del desigual asentamiento de población de nacionalidad extranjera en el conjunto del área con importantes diferencias. Mientras en Moscardó/Almendrales alcanza al 26,5% de la población total (con varias secciones censales entre el 30 y el 40%) en la zona Imperial la población extranjera representa el 9,4% y en Acacias el 10%. No obstante la proporción media de extranjeros residentes en el conjunto del área (15,6%) resulta ligeramente inferior a la media del municipio de Madrid (16,9%).

5. **Número de hogares:** En el conjunto del entorno del Manzanares existen, en 2008, un total de 49.517 hogares, de los que el 60,7% se sitúa en las subzonas inmediatas al río y el 39,3% restante en las subzonas amplias. En el área, como en el conjunto de la ciudad de Madrid, se ha venido produciendo una reducción sostenida del tamaño medio de los hogares y un notable incremento de los hogares unipersonales. Tres de cada diez hogares están constituidos por una sola persona y el tamaño medio del hogar es de 2,61 personas.

6. **Tasa de actividad de la población**: En relación con la actividad económica la tasa de actividad de la población del área es notablemente más baja que la tasa de actividad media de la población de la ciudad de Madrid y la existencia en el entorno del Manzanares de una proporción de locales sin uso más elevada que en el conjunto del municipio.

7. **Número de unidades locales y de personas ocupadas**: El número de unidades locales y de personas ocupadas en las mismas por 1000 habitantes es notablemente más bajo en el entorno del Manzanares que en el conjunto del municipio: mientras en Madrid hay 49,5 locales y 498 empleos por 1000 habitantes, en el área objeto del Plan hay 35,1 locales y 298 empleos por 1000 habitantes.
8. **Principales problemas del entorno:** De los seis problemas del entorno, recogidos en el cuestionario del Censo para medir la percepción subjetiva de los hogares se perciben con más intensidad en los hogares del área del Plan que en los del conjunto del municipio de Madrid: falta de limpieza, ruido exterior y delincuencia que son citados por

el 45/47% de los hogares; los referidos a malas comunicaciones y pocas zonas verdes son los que obtienen menor consenso. No se detectan carencias de calidad residencial que requieran procesos de rehabilitación urbana, exceptuando los problemas de accesibilidad a las viviendas, más agudizados para la población de mayor edad.

3.3. Usos de la edificación

En el momento actual el entorno del río se presenta como un tejido urbano casi acabado, con un nivel discreto en cuanto a su calidad arquitectónica y en algunos casos con carencias a la luz de los estándares y exigencias normativas de hoy día, pero en gran medida equiparable al resto del paisaje urbano madrileño de ese periodo de crecimiento de la ciudad.

- Existen en el ámbito del PReM 1.848 fincas registrales (según el catastro), la superficie construida sobre rasante es de 3.826.530 m2c y 730.734 m2c bajo rasante, con una edificabilidad media de 2,65m2c/m2s.
- Predomina el uso residencial en los distritos de ambas márgenes del río, estructuradas por un entorno de espacios verdes abundantes y numerosos a lo largo del eje fluvial, conectando los parques históricos y los ya existentes con los nuevos espacios ligados por el proyecto del Plan Especial Río Manzanares.
- El uso industrial es testimonial y en franco retroceso, manteniéndose los escasos enclaves en proceso avanzado de transformación (sur de Legazpi, Iberdrola y Fábrica de Mahou).
- El Plan Especial Río Manzanares, junto con las dotaciones existentes en el entorno, crea una red de equipamientos de barrio, distribuidos de manera amplia y homogénea. El Matadero es una pieza especial en la configuración de las dotaciones a la escala de la ciudad, a la que pueden sumarse, fuera del ámbito, los posibles equipamientos de Casa de Campo y Finca de Vistalegre.
- Algunos usos de servicios de la Administración Pública están presentes en el área en un conjunto de edificios en parcela exclusiva (los dos centros del CEDEX, Salvamento Marítimo, Confederación Hidrográfica del Tajo).

En el área se ubican, además de pequeños solares urbanos, una serie de parcelas de suelo vacante estratégicamente situadas que están en construcción o pendientes de ocupación (Iberdrola, Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero, Puente de la Princesa etc).

Sin embargo, son ya cada vez menos los espacios vacíos en el área ya que el proceso de consolidación urbana de esta parte de la ciudad y de renovación del tejido industrial está ya muy avanzado y las pocas zonas sin definir, ocupar o edificar pueden ser las últimas oportunidades de intervención en esta parte de la ciudad.

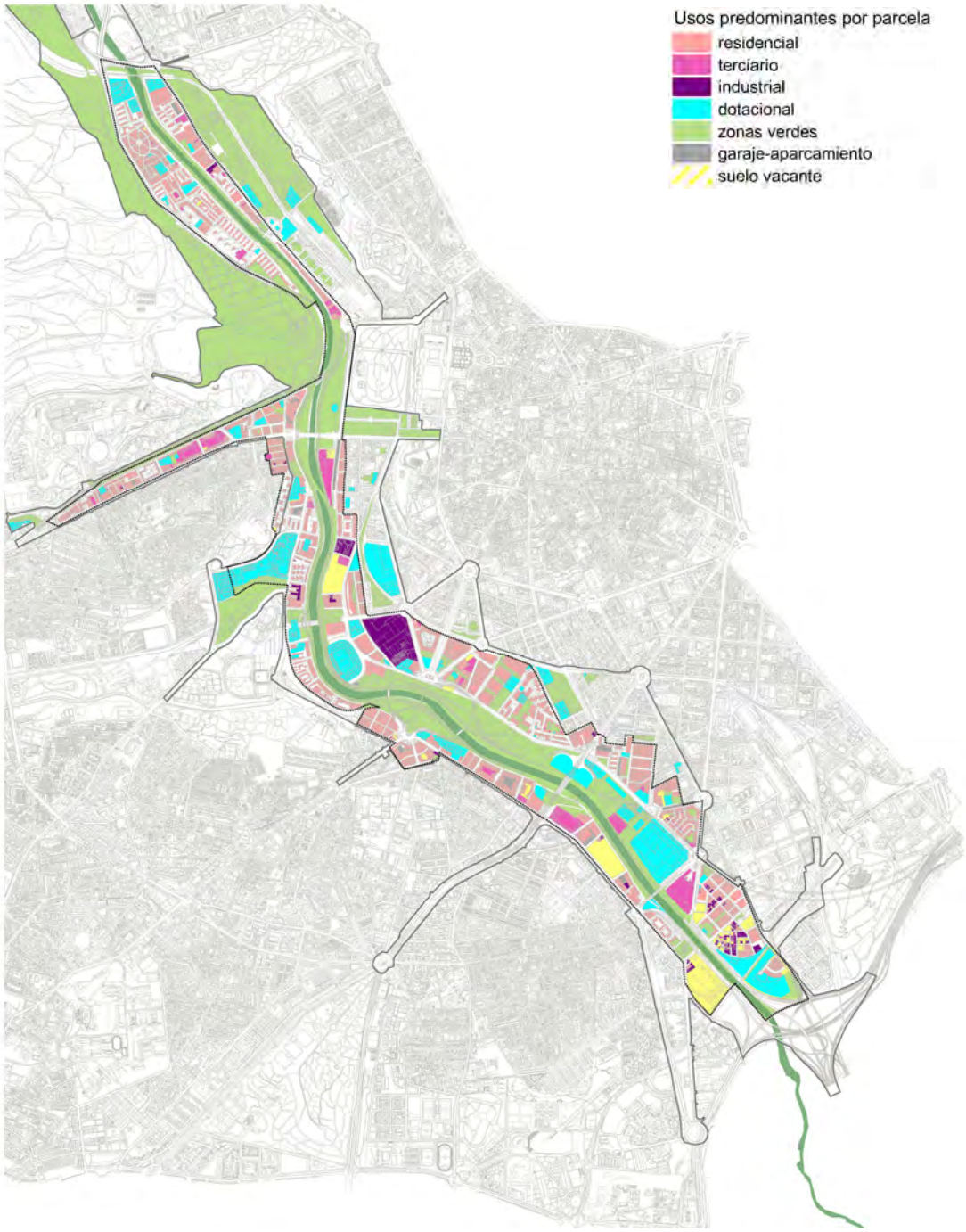


Fig. 20. *Localización de usos globales*

3.4. Edad de la edificación

El grueso de la edificación en la fachada del río está construido en el periodo entre 1950 a 1985, y excepto algunos puntos con problemas de obsolescencia, en gran parte las edificaciones de los años 60 y anteriores, la calidad es en general homogénea y es tan válida en un sentido inmobiliario o habitacional como el resto de la ciudad.

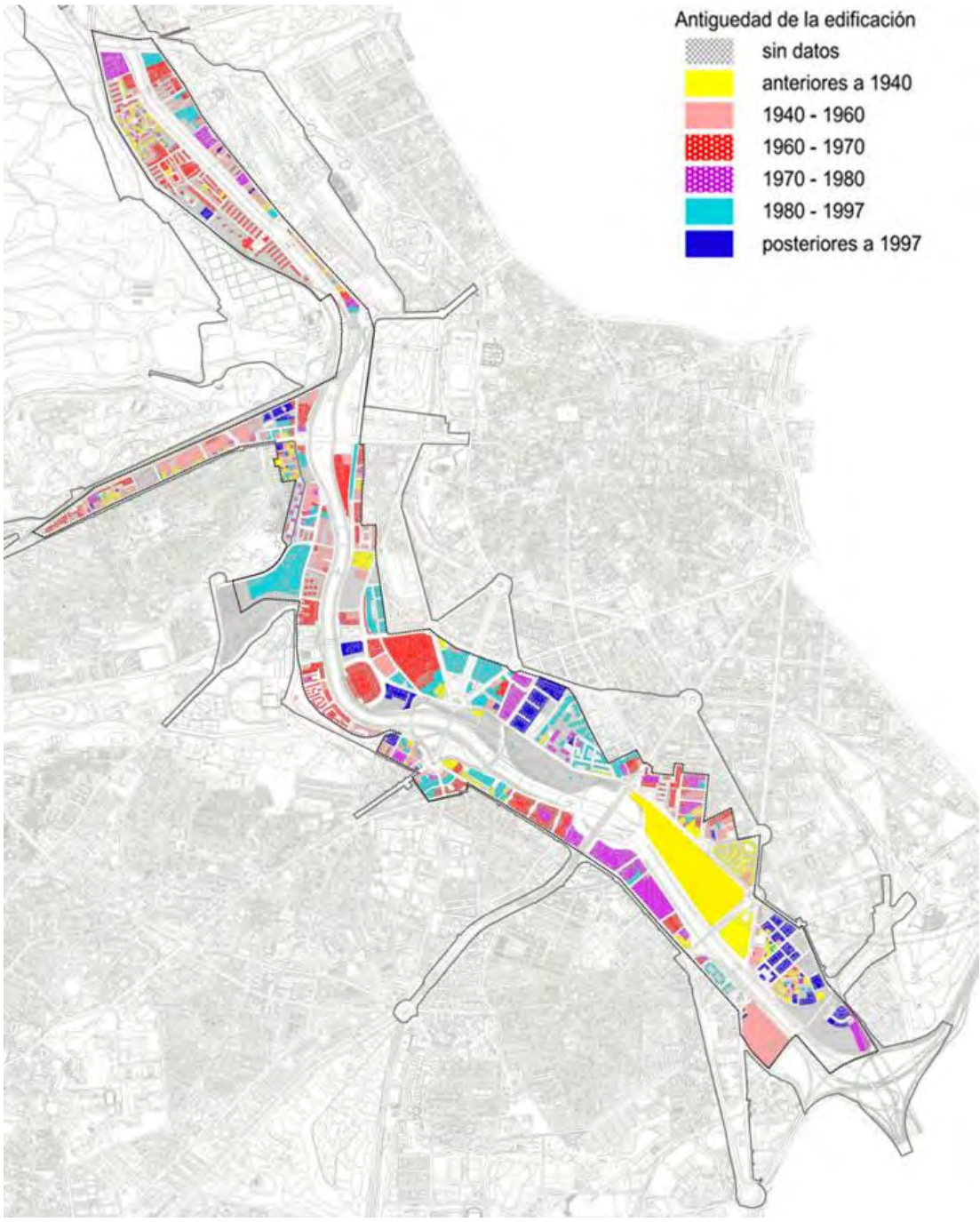


Fig. 21. *Clasificación de la edificación por antigüedad (según catastro)*

La antigüedad es un indicador básico que relaciona la edificación con los cambios en los estándares habitacionales, de calidad de la construcción y las distintas ordenanzas municipales. Se clasifica la edad en periodos directamente relacionados con calidad habitacional y conservación, características funcionales y accesibilidad, o características de aislamiento de la fachada: construcciones anteriores a 1940, construcciones entre 1940 y 1960, entre 1960 y 1979, y edificaciones posteriores a 1980.

Edificaciones anteriores a 1940

- La edificación se construye en general entre medianerías alineadas a calle, excepto en el caso de las colonias que tienen su propia ordenación.
- Las alturas varían entre 2 y 5 plantas, estas últimas generalmente sin ascensor. Son edificaciones que presentan mayor nivel de obsolescencia de sus instalaciones y de desfase con las normativas vigentes.

Edificaciones entre 1940 y 1960

- La edificación se construye por manzanas completas y también entre medianerías.
- Entre 1940 y 1950 se corresponde con la arquitectura de postguerra, tipo de regiones devastadas, formando conjuntos con fuerte identidad y diseño unitario dominando los cerramientos exteriores planos de revocos o enfoscados, huecos regularizados y escasez de terrazas y balcones
- Las alturas varían entre 4 y 5 plantas, generalmente sin ascensor y con viviendas en planta baja y escasos locales comerciales.

Edificios entre 1960 y 1980

- La edificación se corresponde mayoritariamente con la tipología de bloques abiertos y la aparición de espacios privados interbloques generalmente ajardinados. Bloques lineales, bloques en H y torres en H o cuadradas, con alturas variables entre 5 y 18 plantas, pero siendo predominantes las 8 plantas. Predominan las ordenaciones con bloques lineales abiertos y también variantes muy densas de bloques en H formando manzanas cerradas. Los cerramientos están acabados en ladrillo visto o combinado con revocos o enfoscados pintados y con la utilización generalizada de terrazas rehundidas o voladas. Constituye el tipo de edificación dominante en el Manzanares y conformador de los principales frentes e hitos urbanos de la escena urbana actual.

- Dentro de esta tipología edificatoria es muy relevante y significativo, aunque constituye un ejemplo aislado y excepcional, el barrio de San Antonio o del cuartel de la Montaña, que constituye una unidad de especial calidad urbanística.

Edificios posteriores a 1980

- Constituyen en general la opción alternativa a la tipología edificatoria del periodo anterior, privatizando y cerrando los espacios libres privados con jardines, piscina y aparcamientos subterráneos. Los cerramientos de los edificios incorporan en general miradores, que no computan edificabilidad y prescinden de las terrazas que sí computan, lo cual introduce un cambio significativo en la escena urbana. Son promociones con mayor calidad constructiva, ajustadas al cumplimiento de la normativa y al planeamiento más exigente de este último periodo y no requieren ITEs

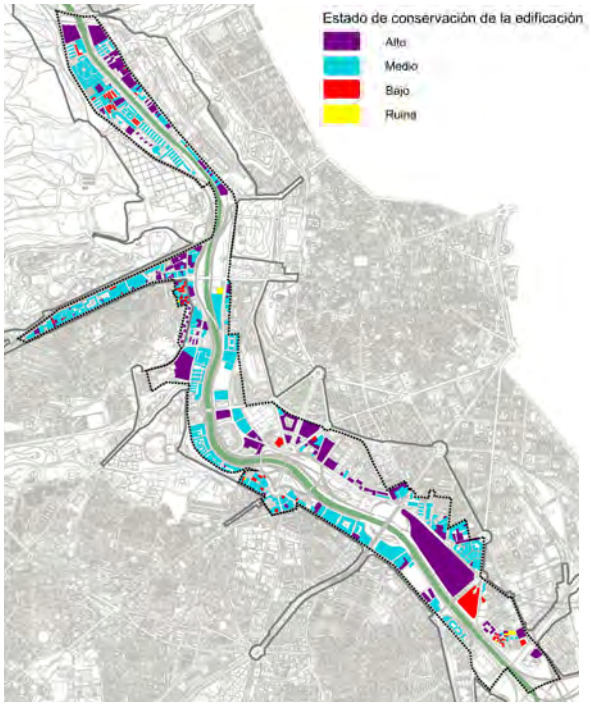
3.4.1. Calidad habitacional y conservación.

En general predomina el nivel medio en la mayor parte del área, incluso en las edificaciones de los periodos más antiguos. Podemos considerar que la calidad de la construcción en el entorno del Manzanares ha sido aceptable o buena, y que sólo existen problemas muy reducidos y bien localizados de mal estado de conservación o de calidad habitacional en vivienda de tipologías especulativas.

La M30 convirtió al espacio del Plan en un borde urbano, agredido por el ruido y la contaminación, un corredor viario al margen de los procesos de recualificación general. Además de empeorar el estado de la edificación, incluso de la de edad media o reciente, es un espacio con debilidades internas, carente de atractivo, que depende de las actividades comerciales del entorno.
Las normativas y procedimientos actualmente existentes sobre la Inspección Técnica de la Edificación suponen ya un cambio significativo en los aspectos más relevantes de conservación y mantenimiento, asegurando la estabilidad de estructuras, funcionamiento del saneamiento y seguridad de fachadas. Según los últimos datos de la ITE:

Han pasado la ITE 1.109 edificios siendo 555 favorables, 554 desfavorables, existen todavía 739 sin datos, de los cuales hay una parte correspondiente a los últimos treinta años (333) que no lo requieren y del resto están en proceso de tramitación sin datos o se carece de información actualizada.
Solo puntualmente, en corralas y tipologías especulativas de altísima densidad, existen muy malas condiciones de habitabilidad por las dimensiones de patios, iluminación y ventilación; este problema no es exclusivo del río; y se produce en el barrio que rodea al Matadero: especialmente en el espacio entre el río y la Estación de Delicias.

Fig. 22. Estado de conservación de la edificación



Por otro lado el Censo considera que un edificio es malo, cuando existe abombamiento en fachadas o falta de horizontalidad en techos o suelos y que es deficiente cuando las bajadas de lluvias o evacuación de aguas residuales están en mal estado o hay humedades en los bajos o filtraciones en los tejados o cubiertas. Según el Censo 241 edificios (el 13,4%) son edificios deficientes o malos.

Edificaciones en mal estado de conservación	
• Entorno de Puerta del Ángel • Entorno de Glorieta de Marqués de Vadillo	• Corralas en glorieta de Pirámides • Zona sur del tramo final de la Calle Teniente Coronel Noreña y Ricardo Damas

La calidad de la edificación y los espacios libres en los periodos posteriores a los años 50 y 60 es equivalente a la de cualquier barrio de Madrid, y especialmente en la margen izquierda, las tipologías y calidades tienen continuidad con la trama urbana del entorno.

- Los jardines privados con relevancia en el espacio público están acotados a zonas de bloque abierto, y actualmente, son un reflejo directo de las condiciones sociales y de seguridad del entorno (las más positivas en la Colonia del Manzanares, y negativas en la zona de San Isidro – San Illán)

- Los interiores de manzanas están frecuentemente ocupados por naves, garajes y galerías comerciales. Los intentos puntuales de recuperación mediante su clasificación como zona verde en el Plan General, no ha sido en general ejecutados.

- Predominan las tipologías de bloque abierto con terrazas y variantes muy densas de bloque en H formando manzanas cerradas.

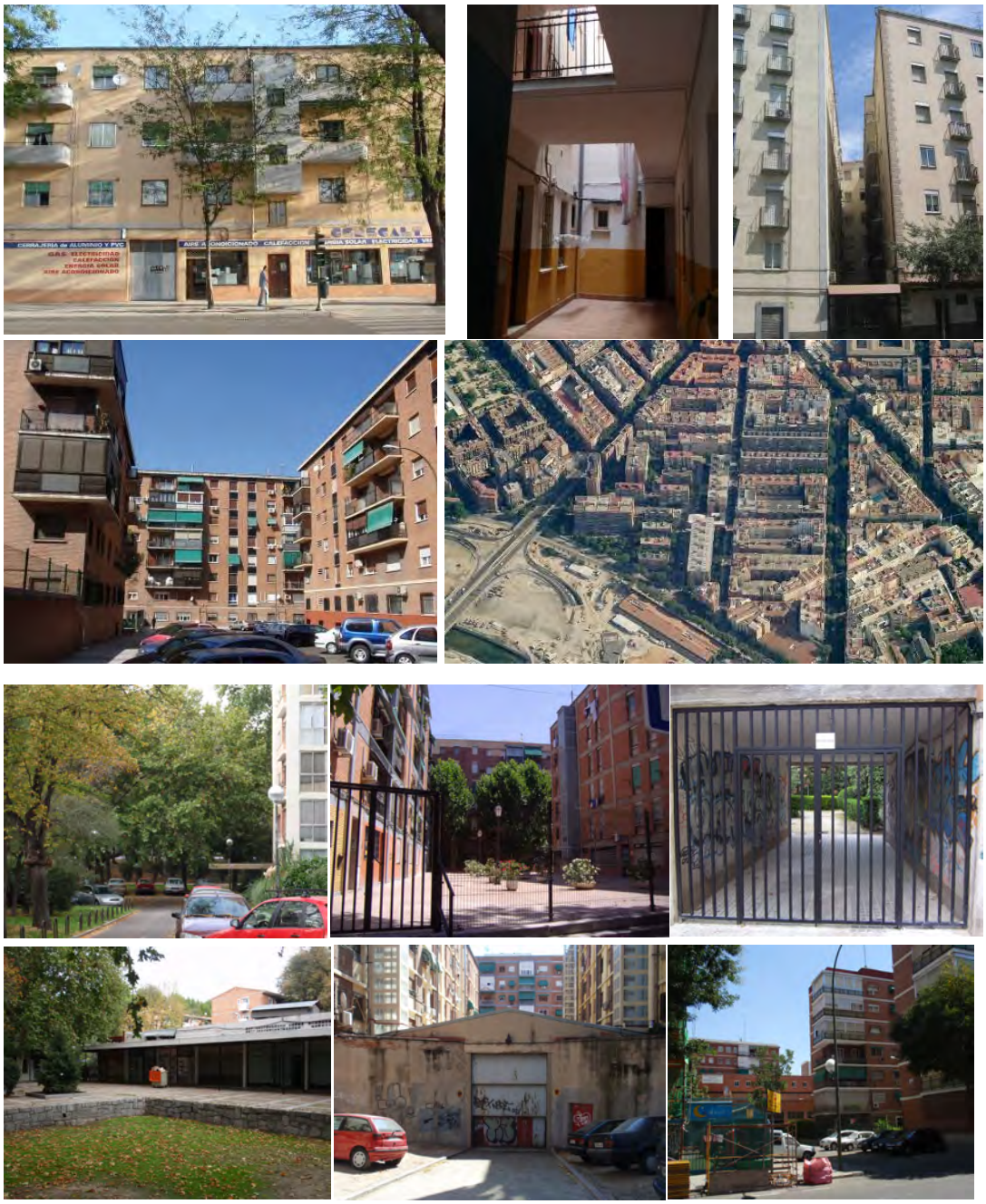


Fig. 23. *Imágenes de la edificación y de espacios libres privados en el ámbito del PReM*

3.4.2. Accesibilidad y disponibilidad de ascensor

En determinadas áreas, la mayor debilidad respecto a la calidad urbana es la falta de adecuación de la vivienda y la edificación privada a criterios funcionales, de accesibilidad y ambientales. Más allá de las consideraciones sobre las mejoras tipológicas, se dan condiciones básicas inadecuadas por la falta de ascensores y la inexistencia de rampas de acceso que crean problemas de accesibilidad a los edificios.

Según el diagnóstico del PReM no tienen ascensor 499 edificios con cuatro o más plantas. Se trata sobre todo del caso de los edificios más antiguos y algunos de los años cincuenta y primeros sesenta. Por otra parte según el censo de 2001, carecen de ascensor el 29% de los edificios (529), una cifra muy aproximada a la anterior. Este porcentaje es similar al de la almendra central del municipio (27,8%).

Conjuntos más destacables sin accesibilidad de ascensor :

- Colonia de Pico del Pañuelo.
- En el barrio de San Antonio en los bloques de cuatro y cinco plantas.
- Una parte del tramo central del Paseo de Extremadura y del barrio de Puerta del Ángel.
- En el entorno del paseo de San Illán.
- Se presentan aislados algunos casos más, menos significativos.

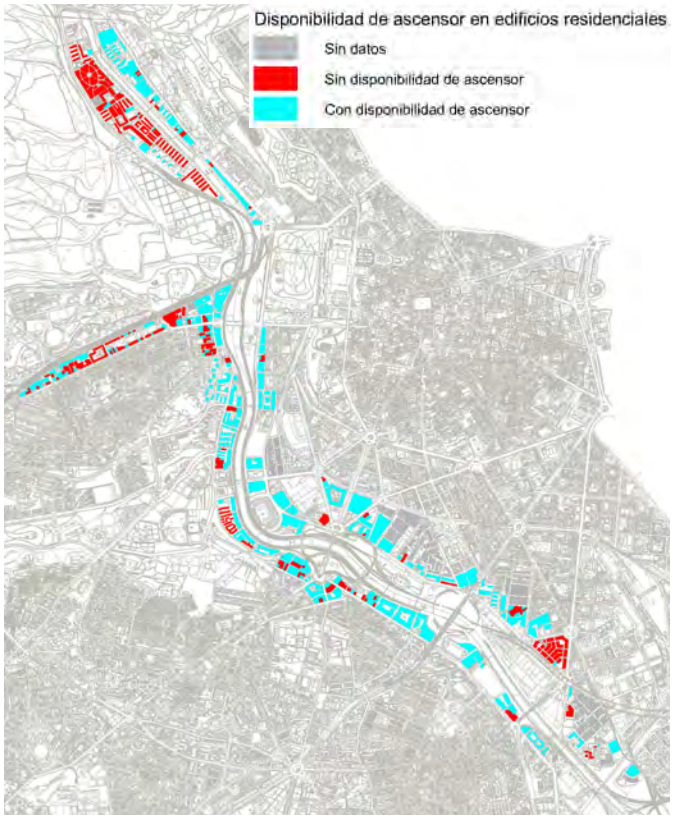


Fig. 24. *Clasificación de edificios residenciales según la disponibilidad de ascensor*

Por otro lado, según los datos del censo, la falta de accesibilidad desde la rasante de la calle a la planta baja es del 80,5% de los edificios, prácticamente la totalidad de los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa de accesibilidad de los años 80.

3.4.3. Aislamiento e ineficiencia energética

La edificación construida en un periodo en el que la responsabilidad ambiental no estaba suficientemente considerada en los proyectos, es mayoritaria en este ámbito, como en el resto de Madrid. La rehabilitación de la edificación con criterios de sostenibilidad es una oportunidad para situar esta operación en primera línea, en claves de innovación.

- El patrimonio residencial inmobiliario residencial anterior a 1980, predominante en el área, no presenta, en general, graves problemas de habitabilidad o seguridad estructural, pero sin embargo es necesario hacer una valoración desde la consideración de la adecuación a las exigencias y normativas de patrones de ahorro y eficiencia energética actuales.

- Como en el resto de la ciudad, la aportación de los edificios a la huella ecológica urbana es muy alta. El PReM puede mejorar el comportamiento ambiental del conjunto, en la línea marcada por los compromisos de Kyoto, o los más recientes documentos comunitarios sobre eficiencia energética y adaptación al cambio climático.

La rehabilitación tiene que aportar criterios de sostenibilidad en la edificación; todas las actuaciones deben considerar la valoración del comportamiento energético de la edificación, mejorando la eficiencia energética en calefacción y refrigeración, el aislamiento de fachadas, etc., utilizando para ello los decretos y mecanismos de ayuda que actualmente están en marcha, e implementando nuevos marcos de gestión relacionados con el ahorro de agua, el uso de materiales sostenibles y reciclado de desechos de la rehabilitación, generación de energías alternativas, etc.

3.5. Actividades económicas

El entorno edificado del río se ha mantenido, hasta ahora, al margen de las dinámicas de revitalización urbana de la ciudad y los barrios del sur. Es un espacio con un cierto nivel de complejidad funcional y social, en el que coexiste la edificación residencial con usos de la administración pública, y un zócalo comercial bien localizado, pero con un bajo nivel de utilización y cualificación.

El ámbito del PReM incluye dos espacios con niveles de actividad inicialmente diferentes:

- En el frente del río, el Plan Especial propone recorridos peatonales y en bicicleta, calles de tráfico calmado, transporte público, dotaciones y zonas de kioscos ligadas al parque, los ejes de borde. Aquí la trama comercial es débil discontinua y a veces inexistente.
- En segunda línea, existe una trama urbana con presencia comercial más consolidada, formando ejes. Son en gran parte del ámbito calles comerciales de intensa vida social y comercial.

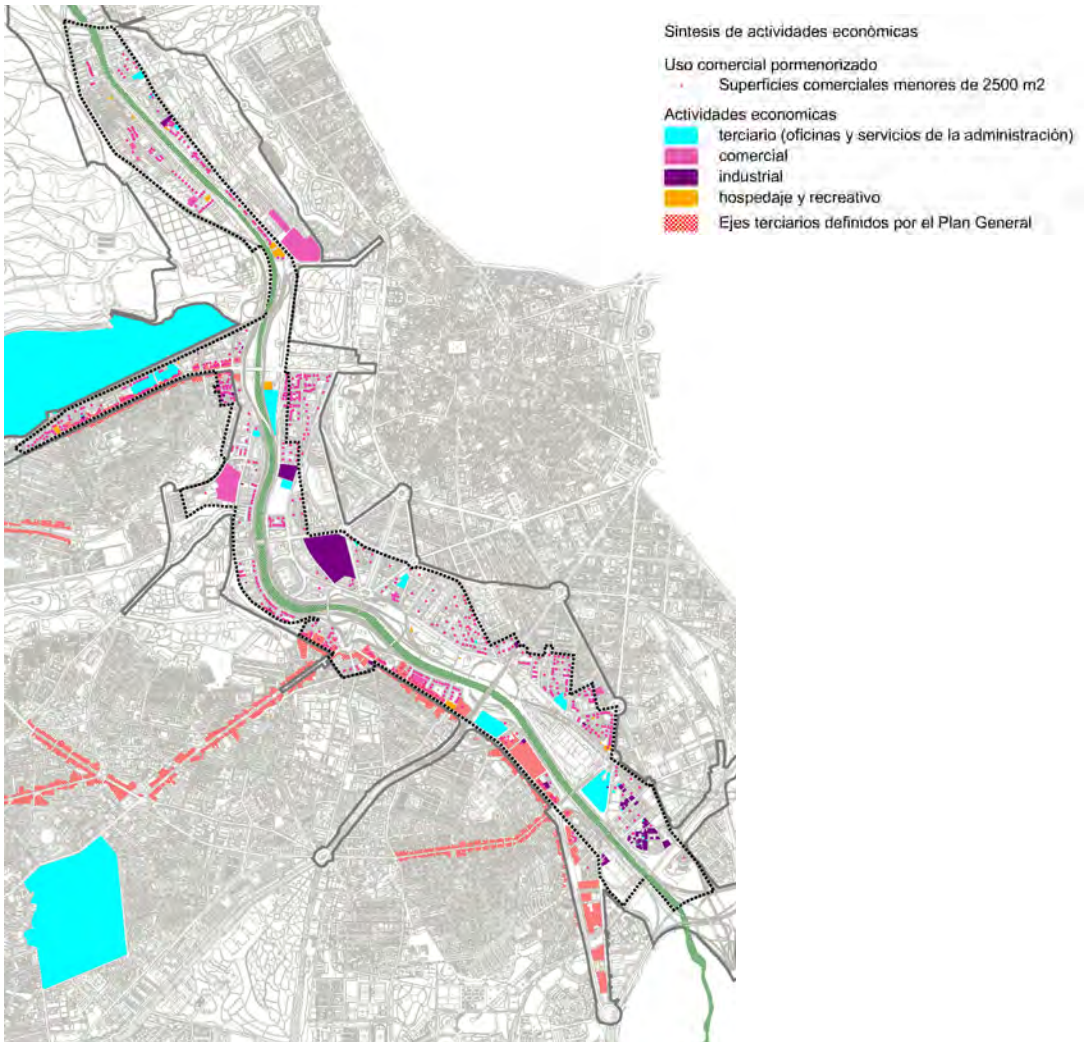


Fig. 25. *Parcelas con actividades económicas como uso global (tramas) y localización de locales comerciales como uso compatible con edificación residencial (puntos)*

El terciario de oficinas y los servicios de la administración pública está escasamente representado en el ámbito salvo enclaves muy localizados.
La M30 no constituyó en ningún momento un eje representativo de actividad institucional y alejó la posibilidad de establecer usos y edificaciones relevantes en la Avenida del Manzanares o en la Arganzuela.
La desaparición de los usos industriales producido por la renovación hacia usos residenciales a partir de los años ochenta no se ha visto acompañado de un proceso de terciarización.
En la actualidad, faltan actividades a pie de calle en la fachada del río, para atraer peatones al parque y recualificar los ejes comerciales, y usos terciarios de cierta entidad, que logren aumentar la diversidad y la calidad general.

A ello se añade la existencia de locales cerrados y sin actividad económica alguna especialmente intensa en las zonas situadas en los distritos de la margen derecha del río: Latina, Carabanchel y Usera. En las subzonas inmediatas al río la proporción de locales inactivos es más elevada que en el resto.

- El reto en la fachada privada del río es revitalizar un zócalo comercial que, en gran parte del recorrido, y al menos en las zonas centrales, tenga capacidad e interés para atraer hacia el parque actividad posiblemente comercial terciaria, y en parte institucional. Se trata de crear un área, en la margen derecha, representativa de la identidad social del sur, atractiva para los paseantes del casco central, y evitar la discontinuidad urbana entre las dos orillas.
- Las futuras operaciones del río son una oportunidad para, conectar la actividad en ambas márgenes, ligar los distritos del sur con la ciudad central y renovar su fachada, mediante la renovación de sus usos y la imagen de la edificación, conectando además los ejes más activos con los grandes recintos municipales del Recinto Ferial de la Casa de Campo y las dotaciones y zona de oportunidad que es la finca de Vista Alegre.



Fig. 26. *Arriba a la izquierda, área del CEDEX en el puente de Praga. Imágenes del estado actual de locales comerciales en el ámbito*

3.6. Escena urbana

La escena urbana del río es compleja y fragmentada, con un nivel de deterioro homogéneo con los distritos del entorno. El problema real es equivalente al resto de la ciudad: incumplimiento de las ordenanzas, cableados en fachadas, cerramiento descoordinado de terrazas, aires acondicionados, suciedad, etc.

- La fachada del río está estructurada a partir del proyecto de canalización del río de 1943, que configura la parcelación y ordenación como un frente continuo de fachadas alineadas a las avenidas de borde. Se trata de un conjunto de manzanas de vivienda de gran densidad, complementadas por edificios de gran altura en las intersecciones con los ejes principales, que reflejan una idea de escala y volumetría articulados en función del río y los ejes de la ciudad. Actualmente muchas de estas fachadas en la margen derecha para protegerse de la agresión de la M30 están degradadas por cerramientos heterogéneos de sus huecos y terrazas, desvirtuando su valor patrimonial inicial.

- La imagen de la alineación y la ordenación de la canalización se pierde en las promociones de los años 70, de bloque abierto, que dan lugar a un frente más fragmentado por edificios aislados y jardines privados, especialmente en la margen izquierda del distrito de Arganzuela.

- La intersección de los ejes estructurantes, que cruzan el río con los puentes actuales, no está formalizada suficientemente por la edificación, salvo algunos edificios elevados. Se trata, además, de puntos en los que las fachadas adquieren un gran valor comercial.



Fig. 27. *El frente continuo del río, deteriorado por la alteración de fachadas*

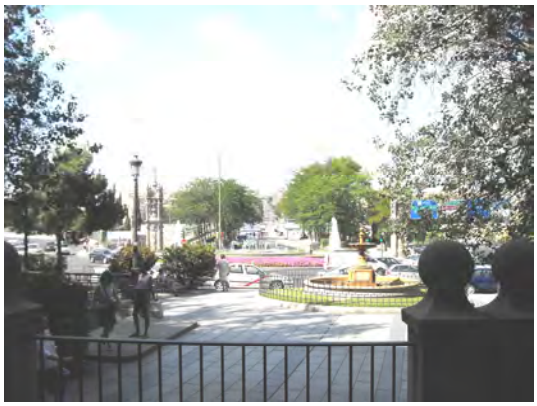
El Plan tiene que mejorar una escena urbana que es mayoritariamente residencial y privada, para intentar dotar de una nueva identidad e imagen urbana al Manzanares.

Para ello hay que fijar criterios de rehabilitación de los frentes de fachada alineada al río, tratar puntualmente las intersecciones y las nuevas edificaciones de las áreas de oportunidad. El Plan tiene el objetivo de fomentar la renovación de la fachada, regenerar imágenes positivas para la ciudad, dentro de un marco de viabilidad económica que

posibilite una corresponsabilidad equilibrada entre los propietarios de los inmuebles y la administración municipal.

La imagen urbana actual del río se forma escasamente por elementos catalogados de valor e identidad ya que estos se hallan en su mayoría en el área exterior al PReM.

- Sin embargo hay una serie de elementos que se han ido formando a lo largo del tiempo y de los sucesivos planes que han formado la imagen de la ciudad:
- La creación de los focos urbanos heredados de los trazados barrocos y coincidentes en gran parte con los puentes de Segovia, Toledo, Legazpi, glorieta de Cádiz.
- La formación de frentes conjuntos de edificación herederos del plan de canalización del río Manzanares que nos ha dejado unas fachadas lineales y curvas que enmarca el trazado sinuoso del río especialmente en la ribera derecha entre los puentes de Segovia y de Andalucía.





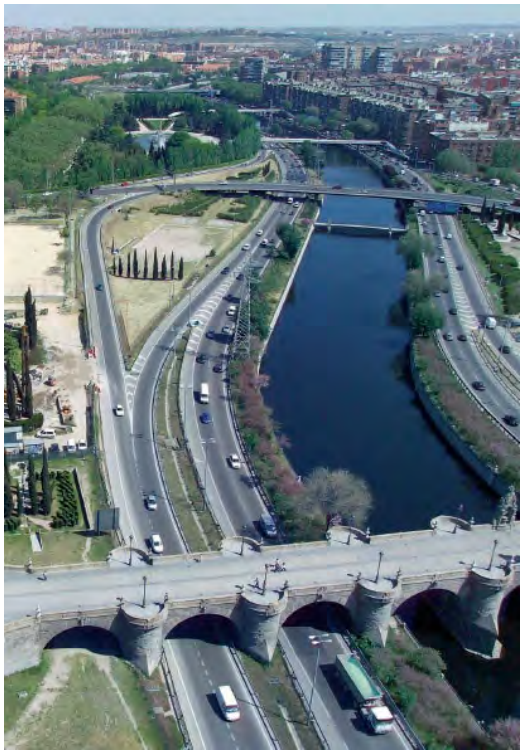


Fig. 28. *Elementos catalogados y focos urbanos*

Desde el punto de vista visual esta estructura de nodos, focos y frentes se ve complementada con una estructura de hitos a lo largo del río:

- La presencia emblemática de grandes torres estratégicamente situadas junto a algunos nodos resuelve de forma moderna y muy digna la visualización del río y sus inflexiones.
- Son ejemplo de ello las torres del Puente de Segovia, del puente de Toledo o del puente de Praga y la glorieta de Cádiz, reforzando la estructura visual y la imagen del río.
- Por otro lado existe un conjunto de contenedores horizontales que contrastan en la imagen urbana con los hitos verticales.
- Corresponden con este tipo la nave del CEDEX de Fisac, El Matadero o la nave del antiguo mercado de frutas y verduras que aportan una gran presencia a la escena del río.

Todo ello se resume en el plano interpretación de la escena urbana que contempla los elementos catalogados, ejes, focos hitos frentes y contenedores.



Fig. 29. *Hitos de la escena urbana*

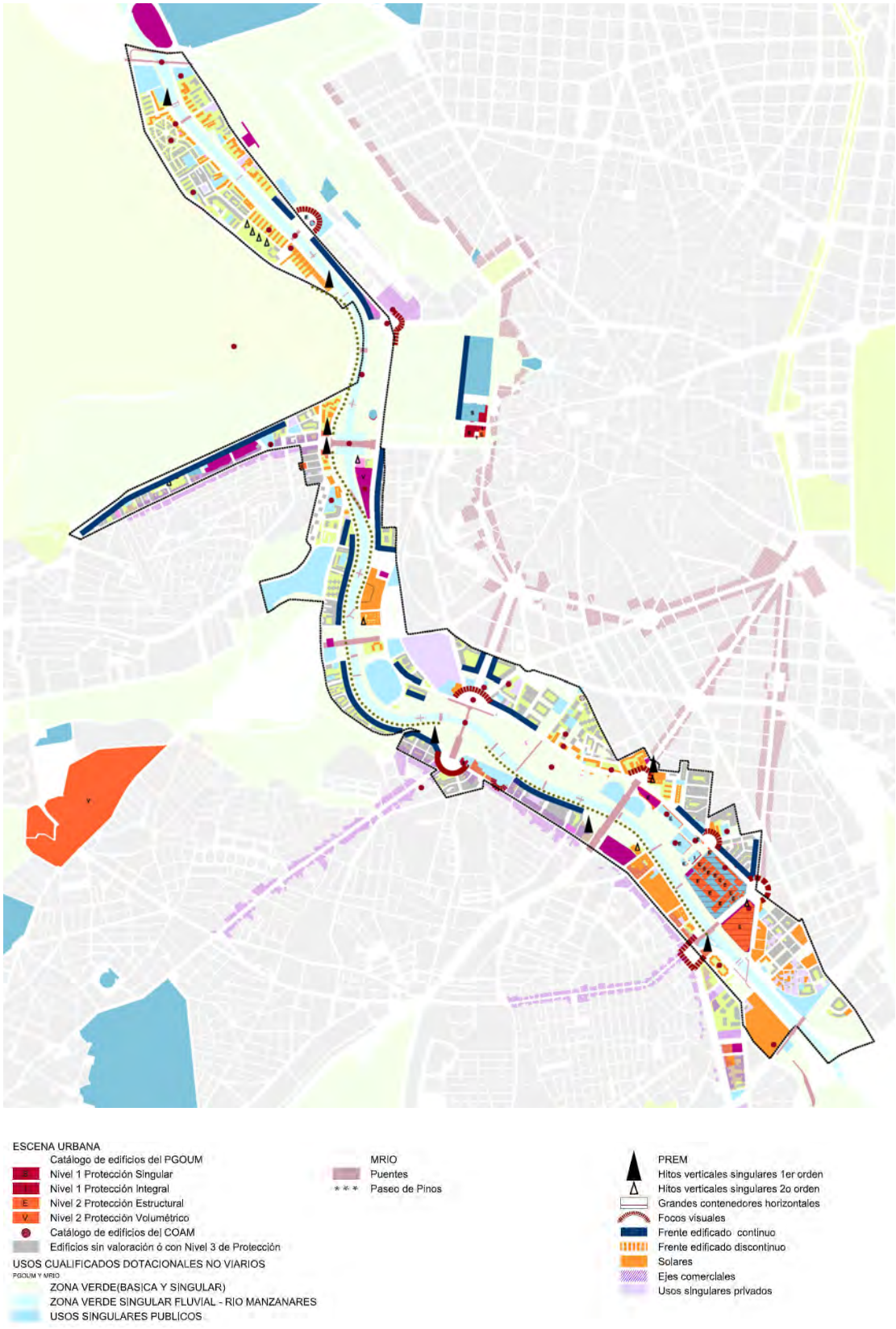


Fig. 30. *Interpretación de la escena urbana del ámbito del PReM*

3.7. Datos básicos del estado actual

Datos generales relativos al ámbito del PREM			
Superficie ámbito PREM			390 has
Superficie neta suelo fincas catastrales			144 has
Nº fincas o inmuebles según catastro			1.848 (1)
Nº fincas uso residencial según catastro			1.443
Nº de unidades de viviendas según catastro			29.727
Densidad media bruta			76,2 viv/has
Densidad media neta			206.4 viv/has
Datos relativos a los edificios			
S. construida s/rasante fincas catastrales			3.826.530 m2c
S. construida b/rasante fincas catastrales			730.734 m2c
Edificabilidad media			2,65 m2c/m2s
Nº edificios o fincas según censo de 2001			1.794 (1)
Nº viviendas y locales según censo de 2001			32.809
Nº locales según censo 2001			3.014
Nº viviendas en alquiler según censo 2001			4.376
Edad de los edificios según censo de 2001	Porcent.	totales	
Nº edificios anteriores a 1950	29,60%	531	
Nº edificios entre 1950 y 1960	21,90%	392	(anteriores a 1960) 923
Nº edificios entre 1960 y 1980	30,00%	538	(anteriores a 1980) 1.497
Nº edificios posteriores a 1980	18,40%	333	
Estado de conservación según ITE			
Nº edificios que han pasado ITE			1109
Nº edificios con ITE favorables			555
Nº edificios con ITE desfavorables			554
Nº edificios sin ITE sin datos (2)			739
Accesibilidad			
Nº edificios sin ascensor según censo 2001 (3)			529
Nº edificios sin ascensor según diagnostico PReM			499
Datos socioeconómicos	% PReM	% Madrid	PReM
Número de hogares			30.050
Población 2008			77.694
Hogares unipersonales	28,69%	28,69%	8.621
Menores de 14 años	11,26%	13,42%	8.748
Mayores de 65 años	20,85%	18,6%	16.199
Población extranjera	14,79%	16,9%	11.491
Sin estudios	15,72%		12.213
Estudios superiores	24,09 %		18.716
Viviendas en alquiler	14,69 %		4.820
Viviendas desocupadas	12,08 %		3.963

(1) Existe una pequeña diferencia entre los datos del catastro y del censo de 2001.
De la información recibida del Ayuntamiento se detecta que faltan datos registrales de determinadas fincas).

(2) Se puede considerar que de los edificios sin ITEs (739) hay una parte correspondiente a los últimos treinta años (333) que no lo requieren, otra parte corresponde a edificios no residenciales (261) y del resto (145) falta información o están en proceso de tramitación sin datos.

(3) Con relación a la falta de accesibilidad desde la rasante de la calle hasta la planta baja, según el censo de 2001, están el 80,5 %, prácticamente la totalidad de los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de las normativas de accesibilidad.de los años 80.

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.