



JORNADA “LOS NUEVOS DESARROLLOS DE MADRID. EL SURESTE: ¿UNA OPORTUNIDAD PARA MEJORAR EL MERCADO DE LA VIVIENDA?”



- 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.

29 de marzo de 2019

[Juntas de compensación](#) y [urbanismo de Madrid](#)

- Mauricio Fernández de Clerck, Gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros, señaló que con “la disminución drástica de la edificabilidad y el retraso de puesta a disposición de suelo finalista del Sureste, los precios seguirían su senda alcista y los jóvenes y familias con menor poder adquisitivo tendrían que establecer su residencia fuera de la capital”.

En la jornada “Los nuevos desarrollos de Madrid. El Sureste: ¿una oportunidad para mejorar el mercado de la vivienda?”, organizada por el despacho de abogados Pérez-Llorca en colaboración con ACTIVUM, Servicios Inmobiliarios, representantes del Ayuntamiento, de la Comunidad de Madrid, colegios profesionales y juntas de compensación analizaron la situación jurídico-urbanística de los desarrollos del Sureste de Madrid y su impacto en el mercado residencial.

Los PAUs del Sureste de Madrid (Berrocales, Ahijones, Valdecarros y Los Cerros) acogen la principal bolsa de suelo pendiente de urbanizar de la capital con unas 100.000 viviendas en proyecto. Los cuatro suman 53 millones de m² de suelo, para levantar más de 100.000 viviendas, además de zonas terciarias e industriales y un amplio equipamiento público. Situación de los desarrollos del Sureste en Madrid, la principal bolsa de suelo pendiente de urbanizar de la capital, que tiene su origen en un proyecto ya incluido dentro del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Madrid de 1997, pero que no ha llegado a estar desarrollado por distintos motivos hasta 2013. “Los PAUs del Sureste son



una oportunidad para Madrid de mejorar el mercado de la vivienda, pero con un modelo de ciudad que debe ser el adecuado”, afirmó Juan Carlos Lasheras, director general de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid. “En nuestro Proyecto de Población y Hogares para el periodo 2016/2031 estimamos que se concedan visados para 6.000 viviendas al año. Si todo sigue su curso, en 2023, el Sureste asumirá la mitad de esas casas. Y en 2029, el 100% de la obra nueva de Madrid provendrá de los desarrollos del Sureste”, concretó.

Sin embargo, los representantes de las Juntas de Compensación no opinan lo mismo, ya que creen que el Ayuntamiento solo ha puesto trabas a un desarrollo que ya tendría que estar mucho más avanzando. “Se ha perdido prácticamente una legislatura entera entre que se conocía la sentencia del Supremo sobre nuestros desarrollos, las mesas de urbanismo creadas para la zona. Pero, sobre todo, con el Plan Director para la estrategia del Sureste, que ha terminado en los tribunales, y que ha creado una gran inseguridad jurídica entre los propietarios de los terrenos”, destacó Mauricio Fernández De Clerk, gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros.

A día de hoy, tanto los ámbitos de Ahijones y Berrocales han logrado que el Ayuntamiento de los pasos para desatascar su situación, donde se esperan construir 16.000 y 22.000 viviendas, respectivamente, la mitad de ellas con algún grado de protección pública. Los Ahijones pretende empezar a construir entre 2020 y 2021, mientras en Berrocales habría que esperar a 2023.

Peor situación tiene los PAUs de Valdecarros y Los Cerros, cuyos ámbitos se encuentran en gestión y no sectorizados, donde también la inversión ha sido menor, por distintos motivos. Ambos desarrollos suman casi 66.000 viviendas.

El Ayuntamiento de Madrid ya ha demostrado su intención de cambiar la estrategia de desarrollo de estos ámbitos. Quiere acabar con las Juntas de Compensación actuales, para dividir los terrenos en otras zonas más pequeñas, y descalificar parte de los suelos para dejarlos fuera de la urbanización.

Sin embargo, todo está ahora en el aire tras la anulación del Plan Director del Ayuntamiento de Madrid por parte del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM). “Poner suelo en carga no es sencillo. Y ya se ha perdido un tiempo importante para el desarrollo de los PAUs del Sureste”, concreta Ignacio Ortiz, director de Investigación de Mercados de Activum Servicios Inmobiliarios.

Este experto inmobiliario ha abierto el debate sobre el tipo de ciudad que necesita Madrid. “Ahora mismo, la capital es uno de los municipios que más crece de España en términos de población, pero no estás siendo capaz de asumir estos nuevos hogares, por lo que la demanda de vivienda se está desplazando a otros municipios limítrofes. ¿Están preparados para asumir esa nueva población, en cuanto a transporte e infraestructuras?”, analiza el director de Investigación de Mercados de Activum.



“La situación actual del modelo de urbanismo de la ciudad ha de replantearse. Conocemos los PAUs del norte de Madrid donde la solución de grandes avenidas, con viviendas lejos, unas de otras no es la mejor de las soluciones para la habitabilidad. Recomendamos para los nuevos desarrollos una concentración de volúmenes y la mezcla de usos urbanos, con un compromiso de inversión por parte de las Administraciones Públicas”, comentó José María Ezquiaga, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Para José Trigueros, representante de la Junta de Gobierno del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos influye también en estos desarrollos y en el futuro de la urbanización la Ley del Suelo de Madrid. “Tenemos una Ley de Suelo de 2001, que se ha cambiado mucho, muchísimo. En estos casi 20 años, ha habido muchas ocurrencias políticas que ha dejado la Ley de Suelo de Madrid como la peor de España”.

Durante la jornada, se defendió que la escasez de suelo para edificar obra nueva está encareciendo el suelo finalista disponible, lo que afecta directamente al precio final de la vivienda. Un ejemplo es el PAU de El Cañaveral, donde en apenas tres años el precio del metro cuadrado de suelo se ha más que duplicado, ante la escasez de terrenos. La mayoría de los ponentes cree que un aumento de la oferta de suelo para construir casa conseguirá bajar los precios. Pero Trigueros planteó que “no siempre la oferta guarda relación directa con la evolución del precio. Solo tenemos que fijarnos en lo que ocurrió en pleno boom inmobiliario. La oferta era enorme y los precios no bajaron. Hace falta un crecimiento sostenido de la vivienda. Al final, el precio de la vivienda lo marca.

En cualquier estudio de mercado, el análisis demográfico es preceptivo. ¿Cómo ha evolucionado Madrid y su Comunidad en este aspecto? Desde el año 2000 se ha incrementado la población en 340.474 habitantes (+11,8 %) en la Capital. En la Comunidad, dicho incremento es de nada menos que 1.372.671 habitantes (+26,4 %). En proyecciones de población, según estadística del Ayuntamiento de Madrid, seremos 181.856 vecinos más en 2031. En la Comunidad, atendiendo a cálculos del INE, se prevén 866.295 almas más en 2033. Son datos muy significativos. Si tenemos en cuenta que el número medio de personas por hogar es ligeramente inferior a la ratio de 2,50, tenemos que en toda la Comunidad Autónoma necesitaremos del orden de 350.000 viviendas. Estos datos se obvian por el planificador. ¿No deberíamos crecer como una mancha de aceite, en vez de con una gran dispersión en el territorio?

A finales de 2017 había un documento conocido como Plan Director. Unas cuantas decenas de páginas que cercenaban el número de viviendas - reduciéndolas a un tercio-, desclasificaban suelo y paralizaban, de facto, toda la Estrategia. Recurrido por los propietarios, destaca la anulación del mismo por parte del TSJM.

Del alza de precios que se barruntaba, tenemos como claro testigo el ámbito de El Cañaveral, que forma parte del Sureste. El precio del suelo ha subido más de



un 50 % en apenas dos años. La vivienda de obra nueva, desde el 2014, soporta un incremento del 75 %. Frente a una subida del 44 % en Madrid.



Recientemente se ha aprobado y por etapas el cercano desarrollo de Los Berrocales. En un intento tardío de paliar la falta de suelo. Llegamos tarde. Tener parcelas aptas para construir no es algo sencillo ni inmediato, lleva una gran cantidad de años. Esta materia prima tan necesaria y singular debe ser facilitada por la administración, pues las tensiones de la escasez son pagadas por el comprador de vivienda.



El acto fue presentado por Vicente Estebaranz, Socio Responsable del Área de Urbanismo de Pérez-Llorca, y Antonio Lodeiro, CEO de ACTIVUM.

La jornada consistió en dos mesas de debate, moderadas por Alberto Ibor Franch, asociado sénior del Área de Urbanismo Pérez-Llorca, en las que los expertos destacaron el importante papel que podrían jugar los desarrollos del sureste en la estabilización del mercado inmobiliario de Madrid. Unos desarrollos cuyas diversas tramitaciones han sufrido diversas complicaciones administrativas y cuyo desarrollo permitiría estabilizar los precios de la vivienda y el alquiler en la capital, así como fomentar el acceso a la primera vivienda a todos los ciudadanos, especialmente a los jóvenes.

En esta línea, participaron Juan Carlos Lasheras, Director General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid, David Martínez Montero, CEO de AEDAS Homes, Mauricio Fernández de Clerck, Gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros, Ignacio Ortiz de Andrés, director de Investigación de Mercados de ACTIVUM, José María García Gómez, Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, José María Ezquiaga, Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, José Trigueros Rodrigo, Director del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX) como representante de la Junta de Gobierno del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Javier López-Linares Aparicio, Gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros y Marta Velasco Izquierdo, abogada del Área de Urbanismo de Pérez-Llorca.

Durante la jornada se subrayó la necesidad de establecer políticas de urbanismo que generen estabilidad y seguridad jurídica en el sector, fundamental para atraer inversores y facilitar la financiación de los proyectos y, en consecuencia, beneficiar en gran medida a los demandantes de vivienda. Como apuntó José María García Gómez, Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, "en el período comprendido desde 2016 a 2030 se necesitarán 263.000 hogares en la ciudad de Madrid y en apenas dos años no habrá suelo apto suficiente." "Ante una demanda latente hace falta una oferta suficiente, constante, para que se baje la presión sobre los precios", comentó.

Por su parte, Juan Carlos Lasheras Merino, Director General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid, explicó las modificaciones que el consistorio pretende introducir en los planeamientos de los ámbitos del Sureste.



En Los Ahijones y Los Berrocales se pretende cambiar el planeamiento pormenorizado y en Los Cerros y Valdecarros modificar el plan general con reducción de su edificabilidad y disolución de sus actuales juntas de compensación.

En este sentido, José María Ezquiaga, Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, remarcó la necesidad de valorar las posibles modificaciones del planeamiento urbanístico bajo el prisma del sentido común y llamó la atención sobre la obsolescencia del actual Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que data de 1997, y la necesidad de una Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que sirva para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los ciudadanos.

Durante el encuentro se habló de la necesidad de impulsar la construcción de vivienda protegida en Madrid, que dispone de una gran cantidad de suelo. El sureste de la capital, con sus más de 5.000 hectáreas, es la bolsa de suelo sin desarrollar más grande de la capital, por lo que su ejecución fomentaría la estabilización del sector inmobiliario.

En Valdecarros y Los Cerros, ámbitos del Sureste en los que el Ayuntamiento pretende modificar el plan general, se ubican cerca de 66.000 viviendas (54% de protección), siendo propietarios el Ayuntamiento y la Comunidad de suelo para construir cerca de 18 mil viviendas.

Mauricio Fernández de Clerck, Gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros, señaló que con "la disminución drástica de la edificabilidad y el retraso de puesta a disposición de suelo finalista del Sureste, los precios seguirían su senda alcista y los jóvenes y familias con menor poder adquisitivo tendrían que establecer su residencia fuera de la capital".

En esta línea, Javier López-Linares, Gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros, destacó que "la situación actual de la vivienda refleja un nivel de precios tan alto que no va a permitir viviendas asequibles para su alquiler o compra entre clases medias."

Uno de los puntos que más se trató en la jornada fue que la escasez de suelo para edificar obra nueva está encareciendo el suelo finalista disponible, lo que tendrá un efecto directo sobre el precio de la vivienda. David Martínez Montero, CEO de AEDAS Homes, destacó que "hay mucho desequilibrio entre la oferta y la demanda, la situación de los alquileres en Madrid es dramática, y esto confirma una vez más que hace falta vivienda".

Por su parte, Ignacio Ortiz de Andrés, director de Investigación de Mercados de ACTIVUM, destacó que "la responsabilidad de las administraciones es fundamental, sobre todo en viviendas protegidas". "Recientemente se ha aprobado, y por etapas, el cercano desarrollo de Los Berrocales en un intento tardío de paliar la falta de suelo. Tener parcelas aptas para construir no es algo sencillo ni inmediato, lleva una gran cantidad de años. Esta materia prima tan



necesaria y singular debe ser facilitada por la administración, pues las tensiones de la escasez son pagadas por el comprador de vivienda. Madrid crece, hagámoslo posible”, comentó.

Adicionalmente, José Trigueros hizo notar “la importante inversión pendiente en obras de urbanización, lo que dinamizaría el mercado de la obra civil en Madrid”.

Finalmente, Marta Velasco Izquierdo, abogada del Área de Urbanismo de Pérez-Llorca, resumió el punto de vista jurídico de la situación del Sureste de Madrid, así como las bases y los límites legales del ius variandi en la configuración del modelo urbanístico.

EL SURESTE DE MADRID, UNA OPORTUNIDAD PARA REEQUILIBRAR EL MERCADO DE LA VIVIENDA

David Martínez, CEO de AEDAS Homes, participó en la Jornada ‘Los nuevos desarrollos de Madrid. ¿El Sureste: una oportunidad para mejorar el mercado de la vivienda?’ organizada por Pérez-Llorca y Activum, donde lanzó un mensaje claro y directo: los desarrollos del sureste de Madrid son una oportunidad para reequilibrar el mercado residencial.

David Martínez expuso, como introducción, una batería de datos y previsiones económicas positivas como la mejor garantía del buen horizonte que espera al sector inmobiliario en los próximos años. “La buena situación económica se traslada directamente al mercado de la vivienda”, afirmó, advirtiendo al respecto que el mercado no está preparado para dar respuesta a esta realidad: “Existe un enorme desequilibrio entre la oferta y la demanda”.

En su opinión, el desfase causado por la falta de vivienda de obra nueva está generando –y seguirá generando, si no se toman medidas desde la Administración como la puesta en carga de suelo finalista en zonas como el Sureste de Madrid–, fundamentalmente, dos efectos negativos: el incremento de los precios de la vivienda en venta y también en alquiler.

“Este encarecimiento de la vivienda, en sus dos fórmulas de acceso, no será sostenible si no va emparejado con el consiguiente aumento de los salarios”, advirtió.

“El dato de consenso dice que España necesita entre 120.000-150.000 viviendas de obra nueva anuales y en 2018 se entregaron solo 50.000”, indicó David Martínez. “Y en concreto”, añadió, “la ciudad de Madrid requiere de 7.000 unidades, una cifra de la que el mercado aún está lejos”. De este modo, el directivo calificó la actual situación del mercado residencial en la capital como “preocupante” y a expensas de la aprobación de los desarrollos del Sureste.

Pensando, sobre todo, en atender las necesidades de los jóvenes, el CEO de AEDAS Homes aseguró que las nuevas generaciones requieren casas en las que



vivir, ya sea en propiedad o en alquiler y, "si no se las facilitamos, tendremos un problema de orden social grave", aseveró.



Ante este reto, David Martínez volvió a mirar al Sureste como parte de la solución: "Hay que evitar el bloqueo urbanístico de la ciudad y los sectores del Sureste representan una oportunidad que Madrid no puede dejar pasar". "No sé si los nuevos ámbitos urbanísticos del Sureste necesitan viales de 50, 80 o 100 metros (de anchura), pero lo que sí tengo claro es que hay que ponerlos. De lo contrario, tendremos un problema importante, incluso de sostenibilidad económica en el medio y largo plazo", concluyó.



David Martínez compartió Mesa de Debate con Juan Carlos Lasheras, Director General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid; Mauricio Fernández, Gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros; e Ignacio Ortiz, Director de Investigación de Mercados de Activum.

Los Desarrollos del Sureste, una oportunidad para mejorar el mercado de la vivienda en Madrid

Los expertos coinciden en la necesidad de generar más seguridad jurídica en el sector



En la jornada ‘Los nuevos desarrollos de Madrid. El Sureste: ¿una oportunidad para mejorar el mercado de la vivienda?, organizada por el despacho de abogados Pérez-Llorca en colaboración con ACTIVUM Servicios Inmobiliarios, representantes del Ayuntamiento, de la Comunidad de Madrid, colegios profesionales y juntas de compensación analizaron la situación jurídico-urbanística de los desarrollos del Sureste de Madrid y su impacto en el mercado residencial. El acto fue presentado por Vicente Estebaranz, Socio Responsable del Área de Urbanismo de Pérez-Llorca, y Antonio Lodeiro, CEO de ACTIVUM.

La jornada consistió en dos mesas de debate, moderadas por Alberto Ibort Franch, asociado sénior del Área de Urbanismo Pérez-Llorca, en las que los expertos destacaron el importante papel que podrían jugar los desarrollos del sureste en la estabilización del mercado inmobiliario de Madrid. Unos desarrollos cuyas diversas tramitaciones han sufrido diversas complicaciones administrativas y cuyo desarrollo permitiría estabilizar los precios de la vivienda y el alquiler en la capital, así como fomentar el acceso a la primera vivienda a todos los ciudadanos, especialmente a los jóvenes.

Pérez-Llorca

En esta línea, participaron Juan Carlos Lasheras, Director General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid, David Martínez Montero, CEO de AEDAS Homes, Mauricio Fernández de Clerck, Gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros, Ignacio Ortiz de Andrés, director de Investigación de Mercados de ACTIVUM, José María García Gómez, Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, José María Ezquiaga, Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, José Trigueros Rodrigo, Director del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX) como representante de la Junta de Gobierno del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Javier López-Linares Aparicio, Gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros y Marta Velasco Izquierdo, abogada del Área de Urbanismo de Pérez-Llorca.



Durante la jornada se subrayó la necesidad de establecer políticas de urbanismo que generen estabilidad y seguridad jurídica en el sector, fundamental para atraer inversores y facilitar la financiación de los proyectos y, en consecuencia, beneficiar en gran medida a los demandantes de vivienda. Como apuntó José María García Gómez, Director General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, “en el período comprendido desde 2016 a 2030 se necesitarán 263.000 hogares en la ciudad de Madrid y en apenas dos años no habrá suelo apto suficiente.” “Ante una demanda latente hace falta una oferta suficiente, constante, para que se baje la presión sobre los precios”, comentó.

Por su parte, Juan Carlos Lasheras Merino, Director General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid, explicó las modificaciones que el consistorio pretende introducir en los planeamientos de los ámbitos del Sureste. En Los Ahijones y Los Berrocales se pretende cambiar el planeamiento pormenorizado y en Los Cerros y Valdecarros modificar el plan general con reducción de su edificabilidad y disolución de sus actuales juntas de compensación.

En este sentido, José María Ezquiaga, Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, remarcó la necesidad de valorar las posibles modificaciones del planeamiento urbanístico bajo el prisma del sentido común y llamó la atención sobre la obsolescencia del actual Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que data de 1997, y la necesidad de una Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que sirva para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los ciudadanos.

Durante el encuentro se habló de la necesidad de impulsar la construcción de vivienda protegida en Madrid, que dispone de una gran cantidad de suelo. El sureste de la capital, con sus más de 5.000 hectáreas, es la bolsa de suelo sin desarrollar más grande de la capital, por lo que su ejecución fomentaría la estabilización del sector inmobiliario.

En Valdecarros y Los Cerros, ámbitos del Sureste en los que el Ayuntamiento pretende modificar el plan general, se ubican cerca de 66.000 viviendas (54% de protección), siendo propietarios el Ayuntamiento y la Comunidad de suelo para construir cerca de 18 mil viviendas.

Mauricio Fernández de Clerck, Gerente de la Junta de Compensación de Valdecarros, señaló que con “la disminución drástica de la edificabilidad y el retraso de puesta a disposición de suelo finalista del Sureste, los precios seguirían su senda alcista y los jóvenes y familias con menor poder adquisitivo tendrían que establecer su residencia fuera de la capital”.

En esta línea, Javier López-Linares, Gerente de la Junta de Compensación de Los Cerros, destacó que “la situación actual de la vivienda refleja un nivel de precios tan alto que no va a permitir viviendas asequibles para su alquiler o compra entre clases medias.”

Uno de los puntos que más se trató en la jornada fue que la escasez de suelo para edificar obra nueva está encareciendo el suelo finalista disponible, lo que tendrá un efecto directo sobre el precio de la vivienda. David Martínez Montero, CEO de AEDAS Homes, destacó que “hay mucho desequilibrio entre la oferta y la demanda, la situación de los alquileres en Madrid es dramática, y esto confirma una vez más que hace falta vivienda”.

Por su parte, Ignacio Ortiz de Andrés, director de Investigación de Mercados de ACTIVUM, destacó que “la responsabilidad de las administraciones es fundamental, sobre todo en viviendas protegidas”. “Recientemente se ha aprobado, y por etapas, el cercano desarrollo de Los Berrocales en un intento tardío de paliar la falta de suelo. Tener parcelas aptas para construir no es algo sencillo ni inmediato, lleva una gran cantidad de años. Esta materia prima tan necesaria y singular debe ser facilitada por la administración, pues las tensiones de la escasez son pagadas por el comprador de vivienda. Madrid crece, hagámoslo posible”, comentó.

Pérez-Llorca

Adicionalmente, José Trigueros hizo notar “la importante inversión pendiente en obras de urbanización, lo que dinamizaría el mercado de la obra civil en Madrid”.

Finalmente, Marta Velasco Izquierdo, abogada del Área de Urbanismo de Pérez-Llorca, resumió el punto de vista jurídico de la situación del Sureste de Madrid, así como las bases y los límites legales del *ius variandi* en la configuración del modelo urbanístico.





CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL URBANISMO DE MADRID





Índice

PARTE PRIMERA.	14
El urbanismo de Madrid.	14
Introducción al urbanismo de Madrid.	14
1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.	14
2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.	15
Calificación urbanística	16
Cesiones para uso común	16
Carpas para bodas en suelo protegido	16
Pozos negros en urbanizaciones	16
Plan general de ordenación urbana simplificado	17
Tipología del suelo	17
Infracciones	17
Transparencia.	18
4 años para adaptarse a la nueva ley.	18
Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.	19
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.	195
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	195
MODIFICADA POR:	195
- 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.	195
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	195
1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.	196
2. La regulación de la planificación regional.	196
3. Las Zonas de Interés Regional.	197
4. Los Proyectos de Alcance Regional.	198
TALLER DE TRABAJO	199
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	199
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.	199
Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.	199
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	201
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	202
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo	202
Determinaciones	203
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo	203
Efectos de la aprobación	205



Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución. _____	207
Ejecución _____	207
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado _____	209
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias. _____	210
Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.	212
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. _____	219
MODIFICA el art. 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. _____	219
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. _____	219
TALLER DE TRABAJO _____	223
Criterios interpretativos de la Ley del Suelo de Madrid remitidos por la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad. _____	223
TALLER DE TRABAJO _____	295
El deber de cesión de suelo y el problema de la monetización de las cesiones obligatorias. _____	295
PARTE SEGUNDA _____	300
Régimen urbanístico del suelo _____	300
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. _____	300
Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo. _____	304
1. La clasificación del suelo. _____	304
a. Suelo urbano _____	304
i) Suelo urbano común _____	304
ii) Áreas de planeamiento incorporado _____	304
iii) Áreas de planeamiento específico _____	304
iv) Áreas de planeamiento remitido _____	304
b. Suelo urbanizable _____	304
i) Suelo urbanizable programado incorporado _____	305
ii) Suelo urbanizable programado _____	305
iii) Suelo urbanizable no programado _____	305
c. Suelo no urbanizable _____	305
i) Suelo no urbanizable común _____	305
ii) Suelo no urbanizable protegido: _____	305
Suelo no urbanizable de protección especial _____	305
Suelo no urbanizable de protección ecológica _____	305
Suelo no urbanizable de protección forestal _____	305
Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas _____	305
2. Terrenos dotacionales _____	305
a. Sistemas generales _____	305
b. Dotaciones locales _____	306
3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo. _____	306
a. En el suelo urbano _____	306
b. En el suelo urbanizable _____	306
c. En el suelo de sistemas generales. _____	307
4. Régimen del suelo urbano _____	307
5. Régimen del suelo urbanizable. _____	307



Suelo urbanizable programado incorporado _____	308
Suelo urbanizable programado _____	308
Suelo urbanizable no programado _____	308
6. Régimen del suelo no urbanizable. _____	308
PARTE TERCERA _____	310
Planeamiento urbanístico _____	310
Capítulo 5. Planeamiento urbanístico _____	310
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU). _____	310
2. Planes de Sectorización. _____	312
3. Planes parciales. _____	314
4. Planes especiales _____	315
5. Estudios de detalle. _____	316
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos. _____	317
TALLER DE TRABAJO _____	318
El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid. _____	318
TALLER DE TRABAJO _____	343
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. _____	343
TALLER DE TRABAJO _____	347
Documentación técnica del urbanismo de Madrid _____	347
Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo Urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en La comunidad de Madrid. _____	347
• Documentación plan general. _____	347
• Documentación plan de sectorización. _____	347
• Documentación plan parcial. _____	347
• Documentación planes especiales. Redes públicas de infraestructuras. _____	347
• Documentación plan especial. _____	347
• Redes públicas de equipamientos o servicios. _____	347
• Documentación plan especial. _____	347
• Protección casco histórico. _____	347
• Documentación estudio de detalle. _____	347
• Documentación exigida para iniciar la tramitación de calificación urbanística. _____	347
• Documentación exigida para la tramitación de un proyecto de actuación especial. _____	347
TALLER DE TRABAJO _____	399
Caso real: Ejemplo de plan parcial sobre suelo urbanizable programado en Madrid. _____	399
PARTE CUARTA. _____	438
Licencias urbanísticas. _____	438
Capítulo 6. Licencias urbanísticas. _____	438
1. Licencia urbanística. _____	438
2. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	438
3. Actos no sujetos a licencia urbanística. _____	439
5. Vigencia de las licencias urbanísticas. _____	440



6. Prórroga de las licencias urbanísticas. _____	441
7. Transmisión de la licencia urbanística. _____	441
8. Procedimiento de solicitud de licencia. _____	442
TALLER DE TRABAJO. _____	443
Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid. _____	443
1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU) _____	443
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). _____	445
TALLER DE TRABAJO _____	502
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). _____	502
TALLER DE TRABAJO _____	507
Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) _____	507
PARTE QUINTA. _____	554
Ejecución del planeamiento. _____	554
Capítulo 7. Sistema de cooperación. _____	554
1. Modalidades de gestión. _____	554
2. Sociedades urbanísticas. _____	555
3. Consorcios urbanísticos. _____	555
Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid. _____	557
1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación. _____	557
2. Sistema de compensación. _____	558
3. Ejecución directa por los propietarios. _____	559
4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema. _____	559
5. Desarrollo del sistema de compensación. _____	560
Capítulo 9. Sistema de expropiación. _____	562
TALLER DE TRABAJO _____	564
Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid. _____	564
PARTE SEXTA _____	591
Convenios urbanísticos _____	591
Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid. _____	591
1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid. _____	591
2. Objeto. _____	591



3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	592
4. Celebración y perfeccionamiento. _____	592
5. Publicidad. _____	593
PARTE SÉPTIMA _____	594
Deber de conservación y ruina. _____	594
Capítulo 11. La ruina urbanística. _____	594
1. Situación legal de ruina económica y urbanística. _____	594
2. Situación de ruina física inminente. _____	595
TALLER DE TRABAJO _____	596
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. _____	596
Sujetos obligados. _____	597
Contenido del IEE _____	597
Modelo y formato del IEE _____	598
Vigencia _____	598
Facultades municipales _____	598
Registro del IEE _____	598
Calendario para la implantación del IEE. _____	599
PARTE OCTAVA _____	610
Formularios. _____	610
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	610
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	610
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	614
a. Providencia de alcaldía _____	614
b. Informe de secretaría _____	614
c. Providencia de alcaldía _____	619
d. Publicaciones. _____	620
e. Notificaciones y certificaciones. _____	621
f. Providencias. _____	622
g. Resolución. _____	623
h. Publicaciones. _____	624
i. Informes Técnicos. _____	627
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	637
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	637
a. Modelo 1. _____	637
b. Modelo 2. _____	638
c. Modelo 3. _____	639
d. Modelo 4. _____	640
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	641
3. Notificación a los interesados. _____	642
4. Anuncio. _____	643
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	644
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	645
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	645



8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	646
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	646
a. Modelo 1.	646
b. Modelo 2.	647
c. Modelo 3.	648
d. Modelo 4.	649
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	649
a. Modelo 1.	650
b. Modelo 2.	651
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	651
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	652
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	652
a. Modelo 1.	661
b. Modelo 2.	661
13. Proyecto de Reparcelación	662
Modelo 1	662
Modelo 2.	680
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	686
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	696
16. Expediente de normalización de fincas	696
17. Apertura del trámite de información pública	705
a. Modelo 1	705
b. Modelo 2	705
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	706
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	707
a. Modelo 1.	707
b. Modelo 2.	708
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	708
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	709
a. Modelo 1.	709
b. Modelo 2.	710
22. Anuncio de aprobación inicial.	711
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	712
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	714
25. Tramitación de las alegaciones.	714
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	715
a. Modelo 1.	715
b. Modelo 2.	716
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	719
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	719
a. Modelo 1.	719
b. Modelo 2.	721



29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	721
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	722
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	722
a. Modelo 1	722
b. Modelo 2	723
c. Modelo 3	724
d. Modelo 4	726
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	727
a. Anuncio de publicación	727
b. Notificación a los interesados	728
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	729
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	730
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	731
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	732
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	733
a. Formalización mediante escritura pública	733
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	733
c. Protocolización mediante acta notarial	736
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	737
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	738
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	741
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	743
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	744
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	744
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	746
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .	748
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	751
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	755
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	755
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	755
b. Escrito del propietario único	757
c. Actuación municipal	757
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	759
e. Información pública y notificación a los propietarios.	760
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	760
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	761
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	



763	
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	763
j. Informe técnico	764
k. Informe jurídico	764
l. Aprobación inicial.	765
m. Información pública y audiencia de los propietarios	766
n. Aprobación definitiva	767
ñ. Supuestos especiales.	768
2. Proyecto de Compensación.	769
a. Formulario de Proyecto de compensación	769
I.- BASES LEGALES	769
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	770
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	771
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	774
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	774
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	775
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	775
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	775
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	775
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	778
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	778
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	778
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	779
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	779
b. Modelo 2.	780
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	788
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	789
Parcelas resultantes	789
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	793
Cuenta de liquidación provisional	793
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	793
I.- BASES LEGALES	794
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	794
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	794
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	796
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	796
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	797
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	797
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	798



IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	798
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	799
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	799
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	800
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	800
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	801
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	801
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	802
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	803
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	803
5. Estatutos de la junta de compensación.	804
a. Modelo 1.	804
b. Modelo 2.	836
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	836
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	838
Título III. De los Órganos de Gobierno	843
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	852
a. Modelo 1.	852
b. Modelo 2.	860
c. Modelo 3 (con urbanizador).	865
7. La inscripción registral de la junta.	868
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	868
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	869
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.	869
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	870
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	870
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	872
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	874
A) Formulación del proyecto de compensación.	874
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	877
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	877
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	878
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	878
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	878
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	879
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	879
EXPONE	880
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	880



1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	880
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	894
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	895
5. Información pública: Anuncio. _____	898
6. Certificación del secretario _____	900
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	901
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	902
9. Notificaciones a interesados. _____	904
10. Anuncio público. _____	904
11. La asamblea constituyente _____	905
12. Adhesión a la entidad _____	905
13. Acta de constitución _____	906
14. Escritura de constitución. _____	906
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	909
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	909
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	910
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	912
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	912
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	912
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	914
3. Dictamen jurídico. _____	923
4. Aprobación inicial. _____	923
5. Anuncios. _____	924
6. Aprobación definitiva. _____	925
7. Requisitos administrativos. _____	926
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	927
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	927
2. Descripción del bien expropiado _____	927
3. Descripción de un edificio expropiado _____	928
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	928
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	929
6. Hoja de aprecio de la administración _____	929
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	931
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	932
9. Propuesta de adquisición _____	933
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	933
11. Modelo de convenio _____	934
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	936



F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	941
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	941
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	942
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	947
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	949
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	951
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	953
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	955
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	957
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	961
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	963
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	966
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	971
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	973
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	975
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	977
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	979
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	981
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	985
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	987
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	989
1. Providencia de alcaldía	989
2. Informe de secretaría	990
3. Textos preliminares y diligencias.	991
4. Publicidad.	994
5. Alegaciones.	995
6. Informes técnicos.	996
7. Textos finales de convenios. Modelo.	999
8. Diligencias finales.	1001
9. Informes y dictámenes.	1002



10. Acuerdo plenario. _____ 1005



PARTE PRIMERA.



El urbanismo de Madrid.



Introducción al urbanismo de Madrid.

1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.