Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de la Comunidad de Madrid

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 21 de marzo de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-069-0
NIPO (ePUB): 007-14-070-3
NIPO (Papel): 007-14-106-1
ISBN: 978-84-340-2101-3
Depósito Legal: M-14709/2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

§ 2. Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo 8

§ 3. Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación 38

§ 4. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid 46

§ 5. Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña . . 181

§ 6. Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida 207

§ 7. Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid 213

§ 8. Decreto 71/1997, de 12 de junio de 1997, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid 223

§ 9. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas 228

§ 10. Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico 231

§ 11. 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 234

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 6
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 7

§ 2. Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo 8

Preámbulo 8
TÍTULO I. Disposiciones generales 16
TÍTULO II. Concertación en la gestión de los intereses públicos con relevancia territorial 16
CAPÍTULO I. Concertación interadministrativa 16
CAPÍTULO II. Concertación social 17
TÍTULO III. Ordenación del Territorio y Planes que la definen 17
TÍTULO IV. Actuaciones de interés regional 23
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 23
CAPÍTULO II. Zonas de interés regional 23
Sección 1.ª Disposiciones generales 23
Sección 2.ª Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata 24
Sección 3.ª Zonas de Interés Regional de Actuación Diferida 26
CAPÍTULO IV. Proyectos de Alcance Regional 26
Sección 1.ª Disposiciones Generales 26
Sección 2.ª Contenido, aprobación y ejecución de los proyectos de alcance regional 28
Sección 3.ª Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo 32
Disposiciones adicionales 37
Disposiciones transitorias 37
Disposiciones derogatorias 37
Disposiciones finales 37

§ 3. Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación 38

Preámbulo 38
TÍTULO I. De las disposiciones generales 40
TÍTULO II. Del Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico 42
TÍTULO III. De la rehabilitación de los espacios urbanos degradados 43
TÍTULO IV. De la rehabilitación de inmuebles que hayan de ser preservados 44
Disposiciones adicionales 45
Disposiciones transitorias 45
Disposiciones finales 45

§ 4. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid 46

Preámbulo 46
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y principios generales 53
TÍTULO I. Régimen urbanístico del suelo 57
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 57
CAPÍTULO II. Clasificación del suelo 58
CAPÍTULO III. Régimen urbanístico del suelo urbano 60
CAPÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo urbanizable 65
CAPÍTULO V. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección 68
TÍTULO II. Planeamiento urbanístico 71
CAPÍTULO I. Determinaciones legales y reglamentarias 71

CAPÍTULO II. Determinaciones de la ordenación urbanística . . . 73
CAPÍTULO III. Planeamiento Urbanístico General . . . 82
Sección 1.ª Planes generales . . . 82
Sección 2.ª Planes de sectorización . . . 86
CAPÍTULO IV. Planeamiento Urbanístico de Desarrollo . . . 89
Sección 1.ª Planes parciales . . . 89
Sección 2.ª Planes especiales . . . 90
Sección 3.ª Estudios de detalle . . . 92
Sección 4.ª Catálogos de bienes y espacios protegidos . . . 92
CAPÍTULO V. Formación, aprobación y efectos de los Planes de Ordenación Urbanística . . . 92
Sección 1.ª Actos preparatorios . . . 92
Sección 2.ª Procedimientos de aprobación de los planes . . . 94
Sección 3.ª Efectos, publicación y vigencia de los planes . . . 98
Sección 4.ª Modificación y revisión de los planes . . . 99
TÍTULO III. Ejecución del Planeamiento . . . 102
CAPÍTULO I. Actividad de ejecución . . . 102
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 102
Sección 2.ª Formas de gestión de la actividad pública . . . 103
CAPÍTULO II. Presupuestos legales . . . 105
CAPÍTULO III. Distribución equitativa de beneficios y cargas . . . 106
Sección 1.ª Equidistribución . . . 106
Sección 2.ª Áreas de reparto . . . 107
Sección 3.ª Reparcelación . . . 108
Sección 4.ª Obtención y ejecución de las redes públicas . . . 112
Sección 5.ª Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías . . . 114
Sección 6.ª Obras y cargas de urbanización . . . 114
CAPÍTULO IV. Gestión mediante unidades de ejecución . . . 116
Sección 1.ª Unidades de ejecución . . . 116
Sección 2.ª Sistemas de ejecución . . . 117
Sección 3.ª Sistema de compensación . . . 118
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 118
Subsección 2.ª Ejecución directa por los propietarios . . . 119
Subsección 3.ª Ejecución por adjudicatario en concurso . . . 121
Subsección 4.ª Procedimiento abreviado . . . 121
Sección 4.ª Sistema de cooperación . . . 121
Sección 5.ª Sistema de expropiación . . . 122
Sección 6.ª Sistema de ejecución forzosa . . . 124
CAPÍTULO V. Otras formas de ejecución . . . 126
Sección 1.ª Obras públicas ordinarias . . . 126
Sección 2.ª Áreas de rehabilitación concertada . . . 126
CAPÍTULO VI. Conservación de la urbanización . . . 127
CAPÍTULO VII. Expropiación forzosa . . . 129
TÍTULO IV. Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario . . . 130
CAPÍTULO I. Parcelación . . . 130
CAPÍTULO II. Intervención de la Comunidad de Madrid en actos de uso del suelo, construcción y edificación . . . 131
Sección 1.ª Calificaciones urbanísticas . . . 131
Sección 2.ª Proyectos de actuación especial . . . 132
CAPÍTULO III. Intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación . . . 134
CAPÍTULO IV. Régimen de la colaboración público-privada . . . 141
CAPÍTULO V. Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios . . . 148
Sección 1.ª Conservación y rehabilitación . . . 148
Sección 2.ª Ruina legal y ruina física . . . 150
CAPÍTULO VI. Instrumento de incidencia en el mercado inmobiliario . . . 151
Sección 1.ª Patrimonios públicos de suelo . . . 151
Sección 2.ª Derecho de superficie . . . 154
Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto . . . 154
Sección 4.ª Información y publicidad de precios del suelo . . . 156
TÍTULO V. Disciplina urbanística . . . 157
CAPÍTULO I. Inspección urbanística . . . 157
CAPÍTULO II. Protección de la legalidad urbanística . . . 159
Sección 1.ª Medidas de protección sobre obras, construcciones y usos sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución . . . 159
Subsección 1.ª Medidas sobre obras, construcciones y usos en ejecución . . . 159
Subsección 2.ª Medidas sobre obras, construcciones y usos terminados . . . 160
Sección 2.ª Medidas de protección sobre obras, construcciones y usos con licencia, declaración responsable u orden de ejecución . . . 160

Subsección 1.ª Suspensión de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución. 160
Subsección 2.ª Revisión de licencias u órdenes de ejecución. 161
Sección 3.ª Medidas sobre obras, construcciones y usos en viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público 161
CAPÍTULO III. Infracciones urbanísticas y su sanción 162
Sección 1.ª Régimen general. 162
Sección 2.ª Régimen específico 165
Subsección 1.ª En materia de parcelación 165
Subsección 2.ª En materia de uso del suelo y edificación 166
Subsección 3.ª En materia de incumplimiento de planeamiento 167
Sección 3.ª Competencia y procedimiento 168
Sección 4.ª Prescripción. 169
TÍTULO VI. Organización y cooperación interadministrativa. 169
CAPÍTULO I. Órganos de la Comunidad de Madrid 169
Sección 1.ª Comisión de urbanismo de madrid 169
Sección 2.ª Jurado territorial de expropiación 170
CAPÍTULO II. Fórmulas y técnicas de cooperación 172
Sección 1.ª Cooperación interadministrativa 172
Sección 2.ª Convenios urbanísticos. 172
Disposiciones adicionales 174
Disposiciones transitorias 176
Disposiciones derogatorias 179
Disposiciones finales 179

§ 5. Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña 181

Preámbulo. 181
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales. 184
TÍTULO I. Medidas liberalizadoras de la economía madrileña 184
TÍTULO II. Reducción de los plazos y modificación del sentido del silencio en los procedimientos de la Administración. 192
TÍTULO III. Otras medidas liberalizadoras 197
CAPÍTULO I. Colegios profesionales 197
CAPÍTULO II. Servicios sociales 197
CAPÍTULO III. Servicios sanitarios 203
CAPÍTULO IV. Servicios medioambientales 203
CAPÍTULO V. Espectáculos públicos y actividades recreativas 205
CAPÍTULO VI. Patrimonio histórico 205
Disposiciones adicionales 205
Disposiciones transitorias 206
Disposiciones derogatorias 206
Disposiciones finales 206

§ 6. Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida 207

Preámbulo. 207
Artículos 209
Disposiciones transitorias 211
Disposiciones derogatorias 212
Disposiciones finales 212

§ 7. Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid 213

Preámbulo. 213
TÍTULO PRIMERO. Órganos Urbanísticos de la Comunidad 213
TÍTULO SEGUNDO. Competencias de los Órganos de la Comunidad 214
CAPíTULO I. De las competencias del Consejo de Gobierno 214
CAPÍTULO II. De las competencias del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda . . . 216
CAPÍTULO III. De las competencias de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid 219
CAPÍTULO IV. De las competencias urbanísticas de otros órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid 220
TÍTULO TERCERO. Régimen jurídico 221
Disposiciones adicionales 221

Disposiciones finales 221

§ 8. Decreto 71/1997, de 12 de junio de 1997, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid 223

Preámbulo 223
Artículos 223
Disposiciones finales 224
REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA COMUNIDAD DE MADRID 224
CAPÍTULO I. Naturaleza y funciones del Jurado Territorial 224
CAPÍTULO II. Adscripción, apoyo administrativo y composición 224
CAPÍTULO III. Régimen de funcionamiento 225
CAPÍTULO IV. Sesiones y votaciones 226

§ 9. Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas 228

Preámbulo 228
Artículos 228
Disposiciones finales 229

§ 10. Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico 231

Preámbulo 231
Artículos 232
Disposiciones derogatorias 233
Disposiciones finales 233

§ 11. 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 234

Preámbulo 234
Artículos 235
Disposiciones derogatorias 235
Disposiciones finales 235
REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNO DE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID 235
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 235
TÍTULO I. Organización 236
CAPÍTULO I. Composición de la Comisión de Urbanismo de Madrid 236
CAPÍTULO II. De los miembros de la Comisión de Urbanismo de Madrid y sus funciones 237
CAPÍTULO III. De las Ponencias 238
TÍTULO II. Del funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Madrid 238

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 30 de diciembre de 2024

El objeto del «Código de Derecho Urbanístico» es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

- Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.
- Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.
- Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.
- Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan "urbanísticas" como "ambientales", y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.
– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas derogadas.
– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado

– BOCM Diario Oficial de la Comunidad de Madrid
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (BOCM 11/04/1995; CE BOCM 28/06/1995).

Modificada por:

– LEY 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 18/07/1997; CE BOCM 20/10/1997).
– LEY 24/1999, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/1999; CE BOCM 7/02/2000).
– LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).
– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).
– LEY 4/2012, de 4 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 (BOCM 9/07/2012).
– LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012; CE BOCM 15/01/2013).
– LEY 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/06/2013).
– LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).
- LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 22/12/2022; corrección 24/02/2023 *y 22/03/2023).*
– LEY 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (BOCM 27/12/2024).

2. LEY 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación(BOCM de 22/06/2000).

3. LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

Modificada por:

– LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2001).
– LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3/04/2003).
– LEY 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 1/06/2004; CE BOCM 26/07/2004).
– LEY 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/04/2005).
– LEY 4/2006, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2006; CE BOCM 29/01/2007).
– LEY 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30/07/2007).
– LEY 7/2007, de 21 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2007).
– LEY 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/2008).
– LEY 10/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2009).

– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).

– LEY 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2011).

– LEY 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).

– LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012).

– LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

– 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 (BOCM 28/12/2015).

– LEY 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM 18/05/2018).

– LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (BOCM 15/10/2020).

– LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid(BOCM 22/12/2022; corrección 24/02/2023 *y 22/03/2023).*

– LEY 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/03/2023).

– LEY 16/2023, de 27 de diciembre, de medidas para la simplificación y mejora de la eficacia de instituciones y organismos de la Comunidad de Madrid (BOCM 29/12/2023).

– LEY 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (BOCM 3/07/2024).

– LEY 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (BOCM 27/12/2024).

4. LEY 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña (BOCM 29/12/2009).

Modificada por:

– LEY 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica (BOCM 23/07/2010).

– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).

– LEY 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).

– LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

Afectada por:

ACUERDO de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad de Madrid (BOCM 23/04/2013) y recurso de inconstitucionalidad 1883-2013 (BOE 13/05/2013).

5. LEY 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (BOCM 3/07/2024).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

- LEY 3/1988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/10/1988; CE BOCM 11/11/1988).

- LEY 7/1993, de 22 de junio, de adecuación a la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de las normas reguladoras de los procedimientos propios de la Comunidad de

Madrid, y de modificación de la Ley de Gobierno y Administración y de la Ley reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 25/06/1993).

– LEY 24/1999, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/1999; CE BOCM 7/02/2000).

– LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2001).

– LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3/04/2003)

– LEY 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 1/06/2004; CE BOCM 26/07/2004).

– LEY 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13/04/2005).

– LEY 4/2006, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2006).

– LEY 3/2007, de 26 de julio, de medidas urgentes de modernización del gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30/07/2007).

– LEY 7/2007, de 21 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 28/12/2007).

– LEY 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 30/12/2008).

– LEY 10/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2009).

– LEY 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica (BOCM 23/07/2010)

– LEY 9/2010, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de racionalización del sector público (BOCM 29/12/2010; CE BOCM 25/02/2011 y 15/04/2011).

– LEY 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2011).

– LEY 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15/06/2012).

– LEY 4/2012, de 4 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 (BOCM 9/07/2012).

– LEY 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas (BOCM 29/12/2012).

- LEY 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/06/2013).

- LEY 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30/12/2013).

- 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 (BOCM 28/12/2015).

- LEY 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid (BOCM 15/04/2016).

– LEY 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticosa través de fases o unidades funcionales (BOCM 18/05/2018).

– LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid(BOCM 22/12/2022; corrección 24/02/2023 *y 22/03/2023).*

– LEY 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/03/2023).

– LEY 16/2023, de 27 de diciembre, de medidas para la simplificación y mejora de la eficacia de instituciones y organismos de la Comunidad de Madrid (BOCM 29/12/2023).

– LEY 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio (BOCM 27/12/2024).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística (BOCM 27/02/1984; CE BOCM 12/03/1984).

– LEY 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid (BOCM 16/06/1984; CE BOCM 20/07/1984).

– LEY 3/1989, de 16 de marzo, de modificación del artículo 14 de la Ley 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3/04/1989).

– LEY 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 18/07/1997; CE BOCM 20/10/1997).

– LEY 3/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo (BOCM 25/03/1998).

– LEY 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles (BOCM 27/12/2012).

– LEY 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (BOCM 15/10/2020).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

6. DECRETO 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/1983; CE BOCM 2/08/1983).

Modificado por:

– LEY 3/1988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (BOCM 19/10/1988; CE BOCM 11/11/1988).

– DECRETO 51/1989, de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo entre los órganos de la Comunidad de Madrid. (BOCM 24/04/1989).

– LEY 7/1993, de 22 de junio, de adecuación a la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, de las normas reguladoras de los procedimientos propios de la Comunidad de Madrid, y de modificación de la Ley de Gobierno y Administración y de la Ley reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid (BOCM 25/06/1993).

– LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

7. 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(BOCM 20/06/1997).

Modificado por:

– DECRETO 255/2000, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 11/12/2000).

– LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/07/2001).

8. DECRETO 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (BOCM 27/10/1997).

9. DECRETO 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico (BOCM 29/07/2008).

Anulado parcialmente por:

– SENTENCIA de 26/03/2010, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

– SENTENCIA de 27/06/2013, del Tribunal Supremo (BOCM 3/10/2013).

10. 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 (BOCM 7/01/2016).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 113/1985, de 21 de noviembre, por el que se amplía la composición de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid (BOCM 11/12/1985; CE BOCM 19/12/1985).

– DECRETO 32/1987, de 23 de abril, por el que se modifica el artículo 5 del Decreto 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOCM 5/05/1987).

– DECRETO 122/1987, de 3 de septiembre, por el que se modifica la composición de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid (BOCM 5/09/1987).

– DECRETO 51/1989, de 6 de abril, por el que se modifica el artículo 10 del Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, entre los órganos de la Comunidad de Madrid (BOCM 24/04/1989).

– DECRETO 255/2000, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid (BOCM 11/12/2000).

Normas urbanísticas derogadas

–DECRETO 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOCM 27/07/1983; CE BOCM 2/08/1983).

–DECRETO 129/1996, de 5 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial y del Consejo de Política Territorial (BOCM 16/09/1996).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlaces a la página web de la Comunidad de Madrid:

Planeamiento Urbanístico (madrid.org)

Urbanismo | Comunidad de Madrid

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Fomento:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

§ 2

Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 86, de 11 de abril de 1995
«BOE» núm. 186, de 5 de agosto de 1995
Última modificación: 27 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-1995-18784

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

I

Esta Ley pretende definir en el contexto generado por la renovación parcial de 1990 y la actualización total de 1992 de la legislación estatal y en ejercicio de la competencia legislativa plena que, en la materia, goza la Comunidad Autónoma, el marco específico y necesario de la política territorial y urbanística que las circunstancia y las peculiaridades de la región madrileña demandan. Por esta razón, es decir, por su propósito acotado y no por un carácter meramente coyuntural de sus determinaciones, es una Ley de Medidas, como explicita claramente su artículo primero.

La región de Madrid es, por de pronto, internamente diversa, conviviendo en ella espacios urbanos de gran magnitud y complejidad con ámbitos estrictamente rurales y zonas de montaña, así como espacios naturales de alto valor ambiental y ecológico. El peso específico del área metropolitana, cuyo centro es la ciudad de Madrid, es evidente y su traducción en el doble plano político-institucional y del sistema urbano nacional no puede dejar de tener repercusiones en la organización regional.

La región de Madrid constituye, en efecto, uno de los mayores y mas avanzados centros de servicios de España, así como un núcleo industrial de primera magnitud y, por lo tanto, también una región con función y significación propias en el espacio tanto nacional, como comunitario-europeo; sin embargo, al mismo tiempo y según zonas, también concurren en ella de forma específica los problemas propios de las regiones atrasadas en su desarrollo, los del declive industrial y de las grandes aglomeraciones urbanas, además de los relacionados con la preservación y mejora de la naturaleza y del medio ambiente en general.

Madrid precisa, pues, una política territorial que, respondiendo a sus peculiaridades, sea adecuada al marco político-institucional resultante del Estado autonómico e integrado en la actual Comunidad y Unión Europea. Por ello, la Comunidad Autónoma, de forma acorde con

la posición y función que constitucional y estatutariamente le son propias, debe asumir, en primer lugar, la responsabilidad, del gobierno efectivo del territorio, para propiciar e, incluso, asegurar, en sintonía siempre con las políticas económicas y medioambientales, su vertebración e integración, al servicio de la calidad de vida de la población y en términos, en todo caso, de solidaridad simultáneamente intrarregional e interterritorial en la doble dimensión nacional y comunitario-europea y además ha de estar dotada de los medios e instrumentos políticos, jurídicos y administrativos necesarios y suficientes para afrontar aquella responsabilidad, entendiéndose que en el espacio autonómico, en efecto, coinciden la institucionalización de la función de gobierno político y la idoneidad de la escala para el cumplimiento de la tarea de «ordenación del territorio».

La Ley pretende satisfacer esta necesidad, armonizándola con el respeto y, más aún, con la potenciación de la autonomía de los gobiernos municipales, cuya responsabilidad se centra fundamentalmente en la ordenación del aprovechamiento urbanístico concreto.

Los Municipios son las instancias responsables primariamente y como regla general de la ordenación y gestión urbanísticas, de suerte que la Comunidad Autónoma sólo cuenta en este nivel del gobierno del territorio más que con competencias estrictamente tasadas y, por tanto excepcionales, cabalmente aquellas que resultan indispensable complemento de su responsabilidad en la ordenación del territorio-región.

Subyace al texto legal, por tanto, una concepción de la región como espacio definido e integrado, al propio tiempo susceptible y demandante de un gobierno y, por tanto, de una política territorial, positiva orientada a potenciar las oportunidades de desarrollo económico estable, armónico y compatible con la preservación de los valores naturales y los equilibrios ecológicos básicos, al igual que, por ello mismo, a corregir las tendencias de transformación territorial incompatibles, o cuando menos contradictorias, con dicho desarrollo. Sin embargo, esta concepción integrada del territorio en ningún caso debe entenderse en el sentido de una homogeneización reductiva sino más bien de la potenciación de los valores positivos diferenciales de cada una de las zonas y piezas que la componen, sin perjuicio de la corrección de las situaciones y la eliminación de los factores de discriminación en el acceso y disfrute de los elementos determinantes de la calidad de vida.

Consecuentemente con lo dicho, los instrumentos de gobierno y la política territorial regionales no pueden quedar circunscritos a los urbanísticos de lógica local sujetos a aprobación o intervención, con un mayor o menor alcance y uno u otro carácter, de la Comunidad Autónoma. Como señala la Carta Europea de la Ordenación del Territorio, esta última no es otra cosa que la expresión física o espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad, destacando su naturaleza funcional compleja —necesariamente tributaria de diversas perspectivas y disciplinas—, pero dirigida siempre al desarrollo equilibrado del territorio, o mejor, de la utilización humana de éste, lo que supone, en definitiva, una organización física de todas las actividades humanas públicas o privadas, según un concepto rector. El gobierno del territorio que pretende asegurar la Ley se asienta en la definición de este concepto rector y en la disposición de los instrumentos indispensables para hacerlo efectivo, beneficiándose —además de las reflexiones técnicas y doctrinales— de la experiencia directa adquirida en la promoción, por parte de la Comunidad de Madrid, de actuaciones públicas sobre sectores y piezas claves para la estructuración de la Región, así como de la fecunda experiencia de gestión del planeamiento municipal, desarrollada en los últimos años.

II

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

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

a) La vinculación legal material de la ordenación del territorio —concebida como función pública— y, por tanto, de la elaboración, aprobación y ejecución de sus instrumentos, por la vía de la fijación clara de sus objetivos, cuya idea central se cifra en la cohesión e integración social de la Comunidad de Madrid mediante una organización racional y equilibrada de la utilización de su territorio y, en general, de sus recursos naturales.

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

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

3. La reducción del gobierno regional del territorio a la planificación a que acaba de hacerse referencia implicaría de suyo una negación parcial de tal gobierno, en la medida en que éste resultaría incapaz para, por sí mismo y sin depender totalmente de la acción de otra instancia de gobierno distinta, garantizar la efectividad y materializar en la realidad las decisiones dirigidas a la cohesión e integración del territorio regional, como tal, e indispensables a tal fin. De ahí que el aludido gobierno, sin perjuicio de su plenitud en el nivel de la ordenación del territorio, deba tener, y desde luego tiene en esta Ley, una determinada prolongación en el nivel urbanístico, bajo la forma de actuaciones de interés regional; figura, que se desagrega en dos técnicas más concretas (los proyectos de alcance regional y las zonas de interés regional) y en la que se expresa instrumentalmente la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.

4. La legitimidad y, al propio tiempo, la distinción de esta actividad urbanística autonómica de la ordinaria y general municipal reposan por entero en la completa referencia de dicha actividad autonómica —desarrollada por la Comunidad en calidad de Administración actuante— al interés regional. Esta resulta, así, una noción clave para el deslinde de los campos respectivos y el respeto del municipal general y primario. De ahí que la Ley se preocupe no sólo por establecer una noción material lo más precisa posible del Interés Regional, a fin de hacer de suyo controlable la invocación de éste (tanto más, cuanto que dicha invocación ha de razonarse y justificarse en la documentación correspondiente), sino también articular un mecanismo de concertación interadministrativo —la Comisión de Concertación de la Acción Territorial, integrada por representación paritaria autonómica y local— capaz de asegurar una activa y efectiva participación de la instancia municipal en la definición del interés general en cada caso concreto; mecanismo éste, cuya funcionalidad se extiende, además, a la solución de cualesquiera otros problemas interlocales, a solicitud de un gobierno local.

5. Las Zonas de Interés Regional son áreas idóneas para servir de soporte a operaciones urbanísticas en que concurra tal interés, que se delimitan para la ordenación estratégica del territorio o el despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales, siempre en alguna de las materias de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios. Cuando

tengan por objeto la habilitación de operaciones programadas para que el comienzo de su ejecución tenga lugar dentro de los cuatro años siguientes a su delimitación, revisten la forma de Zonas de Actuación Inmediata. En otro caso, y bajo la denominación de Zonas de Actuación Diferida, únicamente pueden legitimar la constitución de reservas estratégicas de suelo para el desarrollo de operaciones urbanísticas regionales no programadas. Por ello mismo se permite, con determinados requisitos, la transformación de éstas en aquéllas, cuando las circunstancias, sobrevenidas, así lo hagan aconsejable. Huelga decir, que en la tramitación de unas y otras tienen participación la Administración del Estado y los Municipios, pudiendo éstas hacer entrar en juego, si así lo consideran necesario, el mecanismo de concertación al que ya se ha hecho alusión.

De las Zonas de Actuación Inmediata merecen destacarse los siguientes aspectos: La posibilidad de asociación a su gestión de otras Administraciones —especialmente los Municipios—, mediante convenios de colaboración, figura ésta, hoy incorporada en el ordenamiento del Estado al régimen básico de todas las Administraciones Públicas; su comprensión ordinariamente sólo de suelo no urbanizable o urbanizable no programado y su capacidad de directa reclasificación del incluido en su ámbito como urbanizable no programado, así como, el establecimiento de la ordenación urbanística de este ámbito y su ejecución a través y sobre la base, respectivamente, de los pertinentes instrumentos urbanísticos ordinarios. Las Zonas de Actuación Diferida están siempre y en todo caso circunscritas al suelo previamente clasificado urbanísticamente como urbanizable no programado y no urbanizable.

6. Los Proyectos de Alcance Regional, a diferencia de las Zonas, son, sin perjuicio de su alcance y complejidad eventuales; verdaderos y concretos proyectos técnicos de obras, elaborados para su directa ejecución y viables siempre que su objeto no esté previsto o no tenga acomodo adecuado en el planeamiento vigente. Ese objeto es, en todo caso, circunscrito, pues está rigurosamente acotado por la Ley. La lógica de los proyectos es siempre propia, por derivada exclusivamente de su objeto, de suerte que esta figura puede comprender terrenos de uno o varios términos municipales y los terrenos que en ellos se destinen a uso público dotacional pasan a incorporarse, preceptivamente y con la calificación que proceda, a los sistemas generales de la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento general. Dada su finalidad, el régimen de elaboración y promoción es muy flexible, permitiendo su promoción ante la Comunidad de Madrid tanto por entes de los sectores públicos de cualquiera de las instancias de la organización territorial del Estado, como por personas privadas. En este último caso, sin embargo, se requiere para la tramitación formal del proyecto, una declaración autonómica previa sobre su viabilidad. El procedimiento de aprobación contempla, en todo caso, la intervención de los Municipios interesados o afectados. Entre los efectos derivados de su aprobación merece destacarse, además de la declaración de utilidad pública o, en su caso, interés social y de la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos afectados a efectos de su expropiación, los efectos conferidos para su ejecución sin perjuicio de la procedencia de la adaptación del planeamiento correspondiente a cuyo efecto se prevé el establecimiento de líneas de ayudas financieras autonómicas a los Municipios interesados. Desde el punto de vista de su ejecución, ésta presupone la aplicación del régimen legal urbanístico de la propiedad y, por tanto, el cumplimiento de los correspondientes deberes a cargo del responsable de la ejecución, siendo los Municipios los beneficiarios de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico que resulten de la referida ejecución. Especialmente exigente es, por último, el estatuto a que queda sujeto el responsable de ejecución, limitándose estrictamente toda transferencia a terceros de tal responsabilidad y regulando detalladamente las consecuencias del incumplimiento. En tanto que proyectos y salvo los de promoción pública, su materialización queda condicionada al otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

III

1. El urbanismo es en la Ley, al igual que la ordenación del territorio, una función pública, cuyo cumplimiento debe producirse, tras la Constitución, sobre la base de una adecuada ponderación de los bienes jurídicamente relevantes territorialmente protegidos por aquella

norma fundamental y para la máxima realización posible en cada caso del orden material por ésta definido.

En tanto que función pública sólo diferenciada por su objeto y finalidad, su gestión debe poder producirse válidamente por cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la administración pública en cada caso competente y actuante. Esta prescripción favorece particularmente la necesaria coordinación del urbanismo y del régimen local, es decir, el estatuto del gobierno municipal.

La condición de función pública del urbanismo no significa necesariamente la gestión directa por la Administración competente. Antes al contrario, por sus características, el urbanismo demanda el fomento y la promoción, al máximo posible, de la iniciativa privada. Y ésta, a su vez, no se restringe a los privados que además, tengan, con derecho bastante para ello (significativamente el de propiedad), la disposición del suelo, pues la actividad urbanística de transformación del suelo debe entenderse constitucionalmente comprendidas en el ámbito de la libertad de iniciativa económica, es decir, de empresa. Sin perjuicio de ello, los propietarios y los titulares de cualesquiera otros derechos suficientes sobre los correspondientes bienes intervienen en la actividad urbanística en los términos determinados por la legislación reguladora de ésta.

2. En el régimen de la actividad urbanística ordinaria el primer aspecto precisado de una adaptación a las circunstancias específicas de la Comunidad de Madrid es, sin duda, el planeamiento, lo que lleva a cabo la Ley en su Título V introduciendo las innovaciones consideradas más indispensables (a fin de no perjudicar innecesariamente la cultura jurídico-urbanística establecida) y, concretamente, las siguientes:

a) Haciendo uso de la habilitación conferida por la legislación estatal, la flexibilización y simplificación de la determinación del aprovechamiento tipo, en atención a la existencia de Municipios con escaso desarrollo urbanístico y, al mismo tiempo, reducida capacidad de gestión técnica en esta materia.

b) Precisando los supuestos de revisión y modificación del planeamiento, con habilitación en el primer caso a la Comunidad para promover y requerir, cuando sea procedente, la revisión del planeamiento por los propios Municipios y sustituirse en la actuación de éstos, caso de incumplimiento del deber en tal sentido, así como con introducción de limitaciones y, en su caso, prohibiciones de modificación en el período inicial y final de vigencia del planeamiento, respectivamente, con la doble finalidad de revaluar el proceso de elaboración del planeamiento y de evitar el planteamiento de modificaciones distorsionadas por la proximidad de la revisión de aquél.

c) La clarificación y, por tanto, agilización del procedimiento de aprobación del planeamiento, fundamentalmente mediante la ampliación sensible (en su caso, en función de la población de los Municipios) de la competencia municipal para la aprobación definitiva de determinados instrumentos de planeamiento.

d) La clarificación legal —tomando pie y de conformidad con la jurisprudencia contencioso-administrativa recaída en esta materia— del contenido y el alcance de la competencia autonómica de aprobación definitiva del planeamiento municipal, con la doble finalidad de acotar la intervención autonómica y de incrementar la seguridad jurídica en punto a los papeles respectivos de la instancia municipal y la autonómica en el proceso de planificación urbanística. El efecto es, en todo caso, positivo para la autonomía municipal.

4. El régimen urbanístico del suelo primero rústico y luego no urbanizable se ha mantenido en nuestro ordenamiento jurídico desde 1956, sustancialmente al margen de la realidad, en tanto que basado en una premisa irreal: el de la insusceptibilidad de esta clase de suelo para ser soporte, en principio, de cualquier caso de aprovechamientos urbanísticos, es decir, en una visión puramente negativa, determinante de la omisión de cualquier criterio de toda directriz positiva de ordenación sustantiva. Ha sido inevitable, así, una sustancial divergencia entre la norma y la realidad práctica, para salvar la cual ha sido preciso una interpretación forzada y extensiva de los supuestos legales excepcionales legitimadores de actuaciones constructivas, solución siempre insatisfactoria e insuficiente.

Aun cuando la legislación estatal vigente no modifica sustancialmente, en realidad, la situación descrita, flexibiliza el régimen de la utilización de este tipo de suelo y sobre todo otorga un amplio margen de configuración a la legislación urbanística autonómica, de que la

presente Ley hace uso —en su Título V— a fin de acercar la ordenación de dicho suelo a las exigencias de la realidad y, en particular, de las pautas de su utilización en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en una línea ya abierta y explorada previamente por alguna otra Comunidad Autónoma.

Por de pronto, la Ley regula —a partir y en función de determinadas características de los terrenos— los supuestos en que procede la clasificación como suelo no urbanizable, a los efectos justamente de la preservación de aquellas características y, por tanto, de los valores que a través de ellas se manifiestan, sin perjuicio de mantener la cláusula residual referida a todos aquellos que no sean incorporados, cuando menos inmediatamente, al proceso de urbanización y de dejar a salvo la hipótesis de la necesidad del destino de suelo a la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios públicos. Y añade a la tipificación de tales supuestos el deber legal de ponderar la pertinencia, además, de sujetar parte de los terrenos objeto de esta clasificación a un régimen específico de protección y mejora, adecuado desde luego a los valores que en ellos estén presentes (especialmente desde el punto de vista de la flora y la fauna). Cierra este conjunto de prescripciones con la reserva en favor de la Asamblea de la Comunidad de la decisión de reclasificación de los terrenos que sufran daño en su vegetación arbórea, como consecuencia de incendio ocurrido por falta de la prevención exigible o de acción humana no autorizada y falta de la diligencia debida, dentro de los treinta años siguientes al suceso.

Igualmente importante en, sin duda, el establecimiento, con carácter general, del conjunto de facultades y deberes específicamente urbanísticos imputables al propietario de suelo no urbanizable, con diferenciación desde luego el que sea objeto de un régimen concreto de protección o mejora; resaltando entre los deberes el de conservación y reposición, en su caso, de la vegetación en las condiciones precisas para evitar el riesgo de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente o el equilibrio ecológico.

Gracias a la determinación anterior, el régimen de utilización posible del suelo no urbanizable ordinario (no sujeto a protección) aparece construido sobre la técnica de la calificación urbanística (ordenación a partir de la evolución de las necesidades de uso del suelo) y diversificado según las obras y los usos permitidos, justamente aquellos que —dándose en la realidad práctica— se consideran compatibles con el destino básico del suelo y cuya realización se sujeta a licencia municipal. En su caso, y esto es importante resaltarlo, dicha realización queda sujeta al levantamiento de las cargas urbanísticas procedentes, a fin de evitar la desviación indebida de usos al suelo no urbanizable o por la sola razón del ahorro de los costes inherentes a la ocupación de suelo regularmente urbanizado.

5. Sabido es que la gestión urbanística constituye uno de los capítulos más deficitarios en su aplicación práctica, que no en la regulación normativa, de gran calidad técnica. Estando este Capítulo en la completa disposición del legislador autonómico, la Ley hace en él un gran esfuerzo —concretamente en su Título VII— por mejorar el marco y los instrumentos legales a disposición de la Administración actuante y los ejecutores materiales del planeamiento al servicio de la agilización de la actividad urbanística.

Por de pronto se introduce claridad y precisión y, por tanto, seguridad jurídica en punto a los deberes generales a cumplir por los propietarios de suelo urbano y urbanizable, cuando les corresponda la ejecución del planeamiento urbanístico. A tal efecto se precisan incluso los conceptos cuyos costes integran los de urbanización que aquéllos deben sufragar.

En segundo término, se clarifica, simplifica y flexibiliza el régimen de programación y ejecución, a través de los pertinentes Programas de Actuaciones Urbanísticas, de actuaciones en suelo urbanizable no programado, incidiendo especialmente en los siguientes puntos:

a) Distinción y separación de los supuestos de formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística por la Administración actuante y por urbanizador adjudicatario, con restricción, en principio, a estos dos de los legalmente posibles. Única excepción la constituye la permisión de la adjudicación directa de la formulación y ejecución de aquellos Programas, cuando tengan por objeto la implantación y el desarrollo de usos y actividades productivos de carácter singular y relevante importancia o la urbanización de áreas especialmente dotadas para servir de soporte a las actividades de producción y distribución de bienes y la prestación de servicios.

b) Flexibilización de la gestión, al permitirse la celebración del concurso pertinente sobre la base de un pliego de condiciones técnicas, económicas y jurídicas.

c) Otorgamiento a los propietarios que representen cuando menos el 60 por 100 del total de la superficie afectada del derecho de preferencia en la adjudicación del concurso, siempre que realicen una oferta equivalente en condiciones a la más ventajosa de entre las presentadas, operándose en tal caso por el sistema de compensación.

d) Determinación, como sistema general de actuación y a salvo el caso de la letra anterior, del de expropiación, sin perjuicio de la expresa admisión de la posibilidad de la aplicación en él de la técnica de la liberación de dicha expropiación.

En congruencia tanto con el principio de promoción de la iniciativa privada en la actividad urbanística, como con la introducción en el marco legal estatal del régimen jurídico básico de las Administraciones públicas de los convenios interadministrativos de colaboración y de los convenios en el curso de y para la resolución de procedimientos administrativos, es decir, con los ciudadanos o administrados, la Ley legaliza la práctica de los convenios urbanísticos, definiendo para ellos un régimen garantizador de la transparencia, coordinador con el procedimiento de aprobación del planeamiento y preservador tanto de la ordenación urbanística imperativa, como de la definición del interés colectivo o general. Es de resaltar, en particular, la fijación de la regla de la publicidad de los convenios y del acceso de los ciudadanos a su contenido, hecho posible gracias a la creación del pertinente registro administrativo.

Desde el punto de vista de la mejor y más cooperativa y coordinada organización de la gestión pública urbanística, de un lado se autorizan y regulan los consorcios interadministrativos, con posibilidad de la incorporación a los mismos de la iniciativa privada y utilización por los mismos de las formas de gestión de servicios previstas por la legislación aplicable a las Administraciones consorciadas y, de otro lado, se contempla la creación por tales consorcios y desde luego también directamente por las Administraciones interesadas de entidades societarias de forma jurídico-mercantil y de capital íntegramente público o mixtas, pero dejando taxativamente claro que tales sociedades sólo pueden asumir contenidos de la actividad urbanística que no implique ejercicio de autoridad y deben actuar en todo caso en condiciones de plena concurrencia con las personas privadas, aplicándose además la legislación reguladora de la contratación pública para la adjudicación a las mismas de cualquier tarea, cometido, servicio u obra, con la sola excepción de aquellos cometidos que, aun pudiendo desarrollarse en régimen de Derecho privado, deban cumplirse directamente por las Administraciones o los consorcios constituidos por ellas; excepción, en la que se permite la encomienda directa.

Por lo que hace concretamente a los sistemas de actuación para la ejecución del planeamiento, las principales novedades son las siguientes:

Flexibilización de la elección por la Administración actuante del sistema de actuación a aplicar; elección, que se articula básicamente en torno a la distinción entre gestión pública y privada y se hace depender de una ponderación material de las circunstancias del caso.

Mejora y precisión del régimen de la ejecución tanto sistemática por unidades, como asistemática en suelo urbano.

Actualización del sistema de actuación por expropiación, con desarrollo de su gestión indirecta mediante concesión, a los efectos de hacer compatible su elección con la intervención de la iniciativa privada y facilitación, a su vez, de ésta, mediante la previsión de la aplicabilidad de la técnica de la liberación de la expropiación, cuando así proceda.

Introducción de un nuevo sistema de actuación, denominado de ejecución forzosa, dirigido a potenciar la capacidad de efectividad de la acción gestora pública, solventando las dificultades de la acción de común acuerdo de los propietarios, pero sin merma de la posición básica de éstos propia del sistema de compensación. En este nuevo sistema, del que cabe esperar un apreciable juego, la Administración actúa en sustitución de los propietarios, realizando materialmente la urbanización y distribuyendo entre éstos los beneficios y la cargas, es decir, operando directamente como instancia de compensación.

Introducción de una serie de medidas para la rehabilitación concertada de áreas urbanas degradadas.

6. Sin perjuicio de que la expropiación forzosa sea desde luego una institución propia del ordenamiento del Estado, su decisivo juego en el urbanismo motiva la adopción de aquellas medidas que, de acuerdo con la doctrina ya decantada por el Tribunal Constitucional, están en el ámbito de disposición del legislador autonómico y pueden contribuir sin duda a una mayor eficacia de la acción pública en la materia. Junto a la precisión, en aras de la claridad y de la seguridad jurídicas, de los supuestos en que procede la aplicación de la institución y de la restricción —vía exigencia de su suficiente justificación en cada caso— del recurso a la declaración de urgencia en la ocupación debe destacarse la introducción de la técnica de la bonificación en un 10 por 100 del justiprecio y la ampliación de las posibilidades de pago de éste en especie para fomentar el mutuo acuerdo en la relación expropiatoria.

Con todo, el aspecto más destacado de la regulación legal en este punto al que se dedica el Título VII es la creación y organización de un Jurado Territorial de Expropiación Forzosa propio de la Comunidad Autónoma en cuya composición se ha procurado, en lo necesario, observar la ponderación que demanda el objeto de su función, si bien ésta se amplía al campo de la responsabilidad patrimonial de la administración autonómica y, en su caso, municipal; novedad ésta merecedora de ser destacada, en cuanto supone una positiva unificación de criterio en materia de garantías patrimoniales de los ciudadanos frente a la acción pública. La unidad de régimen jurídico de la institución expropiatoria, garantizada por la legislación sustantiva estatal, ni demanda, ni precisa, para ser efectiva, de su prolongación en el plano organizativo y de la práctica administrativa. Por contra, la eficacia administrativa, también en beneficio de los afectados por la acción administrativa expropiatoria, demanda esta medida, que cuenta con la cobertura de la potestad de autoorganización de que goza la Comunidad de Madrid.

7. En el aspecto relativo a la intervención pública en el mercado inmobiliario y de la vivienda, no menos importante que los anteriores, el Título VIII de la Ley se concentra en los instrumentos que considera prioritarios en el contexto de la política territorial cuyo marco pretende formalizar y, concretamente, en los siguientes:

a) Los derechos de tanteo y retracto, determinando con precisión los bienes sujetos y las Administraciones titulares de ellos; creando registros administrativos —autonómico y municipales— (actuando el primero de supletorio de los segundos, para el caso de que los Municipios no quieran o no puedan establecer el propio) para garantizar la objetividad y la transparencia en la materia y, al propio tiempo, facilitar el cumplimiento de la obligación legal de la notificación de las correspondientes transacciones, y finalmente, introduciendo disposiciones garantizadoras de la seriedad de la acción pública y, por tanto, de los particulares afectados, concretamente la caducidad de aquélla, con recuperación por el propietario de la plena disposición sobre el bien, a los tres meses de la decisión administrativa sin abono efectivo del precio que proceda, el derecho a la resolución de la trasmisión en favor de la Administración por el mero incumplimiento en el pago de cualquiera de los plazos en el caso de pacto de aplazamiento del abono del precio y la obligación de aquélla de cumplimiento del pacto de entrega de determinada superficie de nueva construcción, no puede dejar de llamarse la atención, además, sobre la imposición a la Comunidad de Madrid de la obligación de destinar los bienes adquiridos por este medio al cumplimiento de los objetivos de las Zonas de Interés Regional correspondientes.

b) La política de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, absolutamente decisiva para la realización del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. La opción legal es aquí decidida y rotunda: se impone al planeamiento general (salvo en los Municipios con escasa dinamicidad residencial) el aseguramiento del destino de suelo suficiente para cubrir las necesidades razonablemente previsibles en el horizonte temporal de ocho años, sin que la superficie dedicada a vivienda cuyo precio sea susceptible de ser tasado por la Administración pueda ser nunca inferior a la mitad del suelo urbanizable destinado al uso residencial, pero también, la no menos importante de fijar —cuando esté autorizado por la ordenación aplicable, de forma coherente, con los criterios propios de la valoración catastral y en términos de aprovechamiento urbanístico— las relaciones de equivalencia oportunas para el caso de la transformación de la calificación a vivienda libre, con prescripción taxativa de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante de los eventuales excesos de aprovechamiento lucrativo.

c) Patrimonios públicos de suelo, con el decidido propósito de relanzamiento y funcionamiento efectivo de este instrumento de gran potencialidad, pero hasta ahora prácticamente inédito en la realidad de la gestión urbanística. La suficiente y adecuada regulación en la legislación urbanística general vigente de los patrimonios municipales exime de toda ulterior ordenación en esta sede, más allá del establecimiento de la taxativa obligación de la constitución, el mantenimiento y la gestión de sus respectivos patrimonios por los Municipios que cuenten con planeamiento general. La decisión clave en este capítulo reside sin duda en la creación de un patrimonio público regional o autonómico de suelo, con un régimen en un todo equiparable al de los municipales y en el que se cuida de precisar la vinculación de los recursos económicos procedentes de o relacionados finalistamente con el patrimonio. La decisión aparece reforzada por la imposición a la Comunidad de Madrid de la consignación, a este propósito, en sus presupuestos anuales de una cantidad no inferior al 2 por 100 del importe total del capítulo de ingresos. No olvida la Ley la procedencia de la cooperación activa entre los patrimonios regional y municipales, autorizando expresamente la celebración de convenios para su gestión en común y contemplando también la posibilidad de la participación en la del patrimonio regional de los Municipios que no tengan obligación legal de constituir uno propio.

8. En el último de los Títulos de la Ley, el IX, se han incluido, de conformidad con el propósito de incremento de la eficacia de la acción administrativa en el urbanismo y en sintonía con la renovación del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo operada por la Ley estatal 30/1992, de 26 de noviembre, un conjunto de prescripciones con una finalidad única: hacer operativo el juego de la resolución por acto presunto, en caso de silencio administrativo, de los principales procedimientos urbanísticos.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículos 1 a 5.

(Derogados)

TÍTULO II

Concertación en la gestión de los intereses públicos con relevancia territorial

CAPÍTULO I

Concertación interadministrativa

Artículo 6. *Objeto.*

1. La concertación interadministrativa tiene por objeto:

a) Asegurar la correcta valoración y ponderación de todos los intereses públicos implicados en la definición y ejecución de la ordenación del territorio y del urbanismo mediante la activa participación de las Administraciones territoriales responsables.

b) Integrar y compatibilizar en la Ordenación del Territorio y el Urbanismo los requerimientos de cualesquiera intereses públicos con relevancia territorial, gestionados por las Administraciones municipal y autonómica.

c) Promover la colaboración interadministrativa en el ejercicio de las competencias referidas al uso del suelo y de los recursos naturales.

d) Favorecer la solución acordada de los conflictos interadministrativos que se produzcan en el desarrollo de la acción territorial y de la actividad urbanística.

2. La concertación en la forma prevista en este Capítulo se entiende sin perjuicio de la utilización de cualesquiera otros procedimientos de colaboración y cooperación

interadministrativa admitidos por la Ley en supuestos y para finalidades distintos a los previstos en el artículo siguiente.

3. La Comunidad de Madrid y los Municipios promoverán en el ejercicio de sus respectivas competencias, la concertación de sus respectivas actividades de ordenación territorial y urbanística.

La Comunidad de Madrid invitará a la Administración General del Estado a participar en la concertación interadministrativa regulada en este Capítulo, cuando considere que su esfera competencial pueda llegar a verse afectada.

Artículo 7. *Comisión de Concertación de la Acción Territorial.*

(Derogado)

Artículo 8. *Contenido y alcance de la intervención de la Comisión.*

(Derogado)

Artículo 9. *Composición y funcionamiento de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.*

(Derogado)

CAPÍTULO II

Concertación social

Artículo 10. *Objeto.*

La concertación social tiene por objeto asegurar la consideración y adecuada valoración por las políticas públicas correspondientes de las necesidades y aspiraciones de los sectores de la vida económico-social más relacionados con la Ordenación del Territorio y el Urbanismo. Se cumple mediante la información de dichos sectores sobre las líneas básicas de las referidas políticas y la participación activa de aquéllos en su formulación y evolución, en la forma dispuesta en este Capítulo.

Artículo 11. *Consejo de Política Territorial.*

(Derogado)

Artículo 12. *Organización y funcionamiento del Consejo.*

(Derogado)

TÍTULO III

Ordenación del Territorio y Planes que la definen

Artículo 13. *Objetivos de la Ordenación del Territorio.*

1. La Ordenación del Territorio es una función pública de gobierno del territorio para la organización racional y equilibrada de su utilización y, en general, de los recursos naturales, que propicie la cohesión e integración social de la Comunidad de Madrid. Tiene como objetivos principales:

a) La más idónea articulación territorial de la Comunidad de Madrid y de ésta con el resto de España.

b) Las determinaciones de ámbito regional dirigidas a mejorar las condiciones de vida en colectividad y a armonizar el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio histórico y cultural.

c) La coordinación de la acción territorial entre las Administraciones Públicas y de sus programas de infraestructuras estableciendo las reservas de suelo necesarias para su ejecución.

Artículo 14. *Instrumentos o Planes de la Ordenación del Territorio.*

1. La Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid se establece a través de los siguientes instrumentos:

a) El Plan Regional de Estrategia Territorial.
b) Los Planes Territoriales.
c) Los Programas Coordinados de la Acción Territorial.
d) Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural.
e) Los Planes Estratégicos Municipales.

2. El Plan Regional de Estrategia Territorial establece los elementos básicos para la organización y estructura del conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid, sus objetivos estratégicos y define el marco de referencia de todos los demás instrumentos o planes de ordenación del territorio.

3. Los Planes Territoriales pueden desarrollar el Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid o, en su ausencia, establecer una ordenación territorial directa, en un ámbito comarcal o subregional previsto en aquel o delimitado conforme al correspondiente Plan territorial.

4. Los Programas de Coordinación de la Acción Territorial establecerán, en el marco de las determinaciones del Plan Regional de Estrategia Territorial, la articulación de las acciones de las Administraciones públicas que requieran la ocupación o uso del suelo y tengan una relevante repercusión territorial.

5. Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural tienen por objeto la protección, conservación y mejora de ámbitos territoriales supramunicipales de manifiesto interés por su valor y características geográficas, morfológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, paisajísticas o ecológicas, en desarrollo de las determinaciones medioambientales del Plan Regional de Estrategia Territorial.

6. Los Municipios podrán elaborar, en desarrollo de los instrumentos de ordenación del territorio, Planes de estrategia municipal con el contenido previsto en el artículo 18 quinquies. En ausencia de Instrumentos de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma, los planes estratégicos municipales se integrarán posteriormente en la correspondiente estrategia territorial o Plan Territorial adaptándose, si fuera necesario, a sus determinaciones.

7. Los instrumentos de Ordenación del Territorio a que se refiere este artículo pueden desarrollarse a través de Planes Urbanísticos, y en los supuestos previstos en las letras a) b) c) y d) del apartado 1 de este artículo también a través de Actuaciones de Interés Regional. En todo caso, vinculan a una y otros cualquiera que sea su iniciativa.

Artículo 15. *Objetivos del Plan Regional de Estrategia Territorial.*

En el marco de la política económica general y autonómica, el Plan Regional de Estrategia Territorial tendrá los siguientes objetivos:

a) La determinación de los objetivos y de la estrategia relativos a la organización y estructura del territorio de la Comunidad de Madrid.

b) La ordenación de la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad de Madrid necesaria para la efectividad de la estrategia a que se refiere la letra anterior.

c) Las directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial.

Artículo 16. *Contenido y formalización documental del Plan Regional de Estrategia Territorial.*

1. El Plan Regional de Estrategia Territorial tendrá el siguiente contenido:

a) Diagnóstico de los problemas y las oportunidades territoriales, en función y con relación a los objetivos estratégicos y las propuestas del propio Plan.

b) Ordenación de los sistemas de ámbito o función regional o supramunicipales y, en general, de los estructurantes del territorio, contemplando, al menos, los siguientes aspectos:

1. Esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de asentamientos e infraestructuras y por la estructura espacial de las actividades económicas.
2. Delimitación de los espacios naturales y rurales que deban ser preservados del proceso de urbanización.
3. Esquema de movilidad.
4. Política regional de vivienda.
5. Infraestructuras regionales básicas, incluidas las correspondientes al sistema de telecomunicaciones, los pasillos para líneas de alta tensión, oleoductos y gaseoductos.
6. Dotaciones, equipamientos y servicios.
7. Conjuntos de interés arquitectónico y cultural sujetos a protección.

c) Localización de las Zonas de Interés Regional y especificación de los objetivos territoriales y contenido urbanístico básico de cada una de ellas, así como su clase por razón de la programación de su ejecución en el tiempo.
d) Directrices de coordinación del planeamiento municipal con el Plan de Estrategia Territorial, al menos en los siguientes aspectos:

1. Magnitudes de referencia para el crecimiento poblacional y la ocupación del suelo en relación con la programación de infraestructuras y servicios.
2. Criterios de solidaridad y compatibilidad en la distribución de vivienda social, actividades económicas, infraestructuras, equipamientos y servicios entre los diversos municipios, en atención a la estrategia territorial regional prevista.
3. Orientaciones sobre los modos de desarrollo de los asentamientos en función de las características y de los valores ambientales de los diversos sistemas territoriales.

e) Determinación de las áreas o los sectores para los que deban formularse, con carácter prioritario, Programas de Coordinación de la Acción Territorial o Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural.

2. El Plan Regional de Estrategia Territorial contendrá cuantas determinaciones sean necesarias para cumplir su función, expresándose en los documentos gráficos y escritos adecuados para definir éstas con precisión. Estas determinaciones se formalizarán en dos documentos diferenciados, comprensivos respectivamente de:

a) Las determinaciones básicas o esenciales que deban tener carácter normativo y las de ordenación sustantiva de aplicación directa, incluyéndose, en todo caso, las relativas a:

1. Los criterios de solidaridad y compatibilidad territorial.
2. El esquema de articulación territorial.
3. La delimitación de los espacios naturales y rurales protegidos.
4. La localización, objetivos y contenido urbanístico básico de las Zonas de Interés Regional.
5. Los sistemas regionales de infraestructuras básicas y de transporte.

b) Todas las restantes determinaciones, clasificando expresamente las mismas como normas, directrices o recomendaciones y precisando en cada caso el grado de vinculación que impliquen para los planes de las distintas Administraciones públicas y la adaptación que de éstos demanden.
Reglamentariamente, podrá fijarse el contenido y los documentos del Plan, sin perjuicio de lo que resulte en cada caso de la Ley de la Asamblea de Madrid por la que se apruebe o modifique el contenido del mismo a que se refiere la letra a) del párrafo anterior.

Artículo 17. *Efectos del Plan Regional.*

Sin perjuicio del carácter legal formal de las determinaciones del Plan Regional aprobadas por la Asamblea de Madrid, que prevalecerán en cualquier caso sobre cualesquiera otras de la planificación territorial o urbanística, todas las restantes tendrán la eficacia propia de las disposiciones reglamentarias, con el alcance concreto que en ellas se determine conforme a lo dispuesto en la letra b) del número 2 del artículo 16. De estas últimas sólo las relativas a las Zonas de Interés Regional podrán producir la directa modificación de las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal.

Artículo 18. *Elaboración, tramitación y aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial.*

La formulación y aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Decidida la formulación del Plan Regional de Estrategia Territorial, bien por propia iniciativa, bien por acuerdo adoptado al efecto por la Asamblea de Madrid, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, someterá a dicha Asamblea de Madrid el Documento de Bases, de conformidad con lo establecido en el artículo 16, para el desarrollo de los correspondientes trabajos, en el que se incluirán necesariamente la organización y los plazos previstos del proceso de formulación y los objetivos básicos del futuro Plan o, en su caso, de su modificación, así como la fijación de criterios para la misma.

2. Debatido y aprobado por acuerdo de la Asamblea de Madrid el Documento de Bases, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo realizará los trabajos precisos, con la participación que fuera procedente de las restantes Consejerías, de la Agencia del Medio Ambiente, de los Municipios y de la Administración general del Estado, así como de las personas, entidades y organizaciones sociales que por su especialización, importancia o relevancia sean expresamente invitadas a tal fin.

3. El proyecto del Plan, una vez elaborado, será sometido por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio a la Comisión de Urbanismo para su aprobación inicial. Este acuerdo deberá ser publicado en el «Boletín Oficial del Estado», en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y, al menos, en un de los periódicos de mayor difusión en ésta, con indicación expresa del sometimiento del proyecto a información pública por plazo no inferior a dos meses, así como, por igual plazo, a trámite de audiencia, que podrá ser simultáneo al anterior, de las instituciones, corporaciones, entidades y organismos enumerados en el punto anterior.

4. A la vista del resultado de los trámites a que se refiere el punto anterior, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo procederá a la elaboración del proyecto definitivo, que elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación provisional, previo informe de la Comisión de Urbanismo.

5. La aprobación definitiva del Plan Regional de Estrategia Territorial se hará por Ley de la Asamblea de Madrid y Decreto del Consejo de Gobierno, en los términos previstos en los párrafos siguientes.

Aprobado provisionalmente el Plan, el Consejo de Gobierno lo remitirá a la Asamblea de Madrid, presentado bajo la forma de Proyecto de Ley el documento previsto en la letra a) del número 2 del artículo 16 y de anexo a su memoria el documento contemplado en la letra b) del mismo precepto legal.

Publicada la Ley de la Asamblea de Madrid, el Consejo de Gobierno aprobará mediante Decreto el resto del Plan, que deberá publicarse en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

6. La revisión del Plan Regional de Estrategia Territorial o la modificación sustancial del contenido de alguno de sus dos documentos se ajustarán al procedimiento establecido para su aprobación. La revisión deberá afectar necesariamente a la totalidad del Plan. Cuando la modificación afecte a uno sólo de los documentos del Plan, será aprobada definitivamente por Ley de la Asamblea de Madrid o Decreto del Consejo de Gobierno, según corresponda.

Los ajustes que sea necesario introducir y que no merezcan la consideración de modificación sustancial serán aprobados definitivamente por Decreto del Consejo de Gobierno, adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con audiencia previa de cuantas instituciones, corporaciones o entidades y organismos estuvieren afectados. El Consejo de Gobierno dará cuenta a la Asamblea de dichos ajustes.

Artículo 18 bis. *Definición y funciones de los Planes Territoriales.*

1. Los Planes Territoriales son los definidos en el apartado 3 del artículo 14 de esta ley.
2. Pueden ser objeto de los Planes Territoriales, entre otros:

a) la delimitación, ordenación y protección de los paisajes y espacios naturales y rurales de conformidad con la legislación sectorial vigente, siendo en este caso innecesario realizar Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural;

b) la prevención de riesgos naturales o tecnológicos previsibles;

c) la protección del patrimonio cultural, arqueológico y arquitectónico regional;

d) la ordenación de la movilidad, infraestructuras básicas y redes de energía y comunicaciones de carácter supralocal de conformidad con la legislación sectorial vigente;

e) la cohesión y el equilibrio territorial en materia de alojamiento, dotaciones y equipamientos de carácter supralocal;

f) el desarrollo del turismo, la agricultura u otras actividades económicas con repercusión territorial de naturaleza supralocal;

g) la definición de la red de infraestructuras regional de corredores ecológicos, espacios verdes y espacios libres de urbanización para conexión y protección de los ecosistemas naturales.

Artículo 18 ter. *Contenido y documentación de los Planes Territoriales.*

1. Los Planes Territoriales contendrán los documentos gráficos y escritos adecuados para definir con precisión sus determinaciones. Éstas se formalizarán documentalmente diferenciándose en Normas de aplicación directa, Directrices para los Planes urbanísticos, y Recomendaciones, precisándose en cada caso el grado de vinculación para las distintas Administraciones y la adaptación que demanden sobre planes y programas previamente existentes.

2. Podrán ser Normas de aplicación directa, en desarrollo de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid o, en su ausencia, subsidiariamente: el modelo de articulación territorial del ámbito territorial objeto de ordenación, la delimitación de los paisajes, espacios naturales y rurales y bienes culturales de índole supramunicipal que por sus valores deban ser objeto de protección y preservados de los procesos de urbanización, la delimitación de los ámbitos territoriales que por su vulnerabilidad frente a riesgos naturales previsibles deban ser excluidos de los procesos de urbanización y la ordenación y reserva cautelar de suelo para infraestructuras de ámbito supralocal y actividades económicas estratégicas de alcance regional o subregional.

3. Serán Directrices para los Planes urbanísticos, entre otras, las relativas la programación de las inversiones públicas y la fijación de magnitudes de referencia para el desarrollo urbano en coordinación con la programación de las infraestructuras. Los planes urbanísticos deberán justificar en qué medida se cumple con ellas, o motivarse de manera reforzada por qué se aparta de la directriz y qué repercusiones puede tener en el Plan Territorial.

4. Serán Recomendaciones, entre otras, la fijación de criterios sobre los modos de desarrollo de los asentamientos humanos en relación con los valores agrológicos, ambientales y paisaje. Se trata, en cualquier caso, de orientaciones que el plan puede seguir o apartarse de ellas, debiendo en este último caso, expresarse los motivos que llevan a no seguirlas.

5. Mediante orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán precisar con carácter general tanto los documentos gráficos y escritos, así como la coordinación de las recomendaciones y directrices con el resto de instrumentos que pudieran verse afectados, que deberán seguirse en la elaboración de los planes territoriales.

Los instrumentos relacionados con el paisaje contendrán como documento de referencia los catálogos que, fundamentándose en las distintas áreas geográficas, morfológicas, urbanas, rurales y naturales existentes en el territorio madrileño, deberán delimitar, en base a los diferentes estudios y trabajos existentes en la materia, las grandes áreas paisajísticas identificando los diversos tipos de paisajes existentes en cada una de ellas y sus características diferenciales de manera que permitan tenerlo en cuenta para el desarrollo de políticas públicas.

Artículo 18 quater. *Elaboración y competencia.*

1. La iniciativa de formulación de los Planes Territoriales corresponde a la consejería en la que radiquen las competencias en las materias objeto de regulación.

2. La aprobación inicial de los Planes Territoriales corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid. Deberá realizarse un periodo de información pública no inferior a 45 días, así como solicitud de informe a los municipios afectados y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

3. La tramitación del procedimiento para la aprobación de los planes territoriales deberá coordinarse, en todo caso, con la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.

4. La aprobación definitiva de los Planes territoriales corresponde al titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Artículo 18 quinquies. *Planes Estratégicos Municipales.*

1. Los Planes Estratégicos Municipales definen los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, sus objetivos estratégicos y el marco de referencia de todos los demás instrumentos urbanísticos del municipio.

2. El Plan estratégico municipal tiene el siguiente objeto:

a) la determinación de los objetivos, áreas prioritarias y criterios de programación de la estrategia relativos a la organización y estructura del término municipal.

b) la identificación, entre otros, de suelos que deben ser preservados del proceso de urbanización; de la estructura de la movilidad, infraestructuras básicas y redes de energía y comunicaciones de carácter municipal; esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano que comprenderá, grandes espacios libres y zonas verdes, infraestructuras críticas de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como la priorización de redes de servicios; conjuntos de interés arquitectónico y cultural sujetos a protección y la estrategia de vivienda.

c) las directrices para el diseño, ejecución, armonización y compatibilidad de los desarrollos urbanísticos con el plan estratégico municipal.

3. Los Planes estratégicos municipales contendrán los documentos gráficos y escritos adecuados para definir con precisión sus determinaciones. Éstas se formalizarán documentalmente diferenciándose en Normas de aplicación directa, Directrices para los Planes urbanísticos, y Recomendaciones, precisándose en cada caso el grado de vinculación y la adaptación que demanden sobre planes y programas previamente existentes.

4. La iniciativa de formulación de los Planes estratégicos municipales, así como su aprobación inicial, corresponde al Ayuntamiento. Tras la aprobación inicial deberá realizarse un periodo de información pública no inferior a 45 días, así como solicitud de informe de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

5. En todo caso la tramitación del procedimiento para la aprobación de los planes estratégicos municipales deberá coordinarse con la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental correspondiente. La solicitud de los informes preceptivos legalmente exigibles en el procedimiento ambiental se hará simultáneamente a los relativos al procedimiento de ordenación del territorio, cuando sea posible, a fin de obtener un solo pronunciamiento, evitando la duplicidad de informes.

6. La aprobación definitiva de los Planes estratégicos municipales corresponde al titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo, en ausencia de estrategia territorial o plan territorial. En los demás casos, la aprobación definitiva corresponde al ayuntamiento, previo informe favorable de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

TÍTULO IV

Actuaciones de interés regional

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 19. *Definición.*

1. La actividad urbanística propia y que tiene una repercusión directa sobre las actividades que se desarrollan en el territorio de la Comunidad de Madrid se realiza mediante actuaciones de interés regional.

2. El interés regional es aquel que, por su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial beneficie a la Región, implicando una necesaria utilidad pública cuya justificación deberá quedar recogida en la declaración de interés regional que se emita por la Consejería competente.

3. Las actuaciones de interés regional recogidas en el artículo 33.1 de esta ley, tienen por objeto, además del desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en el Plan Regional de Estrategia Territorial y demás planes de ordenación del territorio, regular, integrar o armonizar las actuaciones públicas o privadas con incidencia en la ordenación del territorio.

Artículo 20. *Clases.*

Las actuaciones de interés regional se concretan en Zonas de Interés Regional y en Proyectos de Alcance Regional.

CAPÍTULO II

Zonas de interés regional

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 21. *Definición y objeto.*

1. Son Zonas de Interés Regional las áreas previstas en el Plan Regional de Estrategia Territorial o los Planes Territoriales por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que, definidas en los términos del número 2 del artículo 19, tengan cualquiera de las finalidades siguientes:

a) La ordenación y gestión estratégicas del territorio.

b) El despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.

2. Las Zonas de Interés Regional pueden ser de Actuación Inmediata y de Actuación Diferida, según que su finalidad sea, respectivamente, constituir el soporte de operaciones urbanísticas regionales cuyo inicio de ejecución se programe en los siguientes cuatro años, o constituir reservas estratégicas de suelo para el desarrollo de operaciones urbanísticas regionales no programadas.

Artículo 22. *Procedimiento para la delimitación de declaración de Zonas de Interés Regional.*

1. El Plan Regional de Estrategia Territorial y, en ausencia de este, los Planes Territoriales contendrán la localización, objetivos territoriales y contenido urbanístico básico de todas las Zonas de Interés Regional previstas en el mismo, pudiendo contener incluso la delimitación precisa del ámbito de cada una de ellas.

2. La delimitación del ámbito de las Zonas de Interés Regional de conformidad con su localización, cuando no se contenga ya directamente en el Plan Regional de Estrategia Territorial o cuando se pretenda su modificación, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo.

b) Información pública y, simultáneamente, informe del municipio o los municipios afectados, así como del órgano u organismo correspondiente de la Administración General del Estado por plazo de un mes o, asimismo, en caso de formalizarse por el o los Municipios discrepancia en punto a la concurrencia de interés general o de su extensión o alcance, dictamen de la Comisión de concertación de la Acción Territorial.

c) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, bajo la forma de Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo, teniendo en cuenta las alegaciones formuladas y los informes aportados en el período de información pública, así como, en su caso, el dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.

Los acuerdos de aprobación inicial y definitiva, deberán ser publicados en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

Artículo 23. *Gestión de las Zonas de Interés Regional.*

Las Zonas de Interés Regional se gestionarán siempre por el sistema de expropiación.

Artículo 24. *Administración actuante.*

1. La Comunidad de Madrid tendrá a todos los efectos la condición de Administración actuante en el desarrollo de las actuaciones públicas que le competen, pudiendo conceder a otras Administraciones u organismos públicos el desarrollo de la gestión y ejecución; sin perjuicio de los mecanismos de concertación que se establezcan.

2. Las obras, construcciones e instalaciones de las Zonas de Interés Regional estarán sujetas a licencia municipal, conforme a la legislación aplicable.

Sección 2.ª Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata

Artículo 25. *Concepto.*

Son Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata aquellas cuya programación prevea la aprobación definitiva de los pertinentes planes o instrumentos urbanísticos de ordenación y la iniciación de las obras de urbanización a que deban éstos dar lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación definitiva de la delimitación y declaración de las mismas.

Artículo 26. *Asociación de otras Administraciones.*

Mediante convenios de colaboración y, en su caso, constitución de consorcios, sobre la base de un contrato-programa y en función de las respectivas aportaciones efectivas, la Comunidad de Madrid, por acuerdo de su Consejo de Gobierno, podrá asociar a la gestión de una Zona de Interés Regional de Actuación Inmediata a la Administración General del Estado y asociará a ella, en todo caso, a los Municipios cuyos términos se vean afectados por la delimitación de la Zona correspondiente, que invoquen intereses municipales compatibles con el regional perseguido y participen en las inversiones necesarias para el desarrollo de la actuación.

Artículo 27. *Contenido y documentos de las propuestas de delimitación y declaración.*

Las propuestas de delimitación de Zonas de Actuación Inmediata contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación del interés regional y de la adecuación de la zona a las determinaciones del Plan Regional de Estrategia Territorial en cuanto a la localización, objetivos territoriales y contenido urbanístico básico de la Zona.

b) Descripción y delimitación, escritas y gráficas, de los terrenos comprendidos por la Zona, con referencia al término municipal, polígono y parcela catastrales y, en su caso, sector, polígono y calle en que se sitúe cada terreno o finca; así como también, en su caso, de las superficies, exteriores a la misma, que habrán de constituir el soporte físico de las conexiones de las infraestructuras y los servicios propios de las actuaciones urbanísticas que se realicen en la Zona con las redes generales correspondientes.

c) Memoria descriptiva de la operación u operaciones urbanísticas a desarrollar en la Zona.

d) Descripción gráfica y escrita de la clasificación urbanística del suelo, para la totalidad de la Zona, vigente en el momento de elaboración de la propuesta.

e) Fijación y precisión, gráficas y escritas, de la clasificación, calificación y determinaciones de ordenación resultantes de la delimitación y declaración de la Zona.

f) Programas de actuación y plan de etapas para el desarrollo de la Zona.

g) Análisis económico y previsiones financieras necesarias para el desarrollo de la actuación.

h) Evaluación de impacto ambiental y territorial.

Artículo 28. *Alcance y efectos de la delimitación y declaración.*

1. Las Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata comprenden terrenos clasificados como suelo no urbanizable o urbanizable no programado. Excepcionalmente y para conseguir una adecuada integración con los sistemas y redes existentes o previstas en el resto del suelo podrán comprender también terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en otras clases de suelo, pero sin que ello pueda significar alteración de las previsiones del planeamiento municipal en cuanto a la distribución de beneficios y cargas. En ningún caso, podrán afectar a suelo no urbanizable sujeto a protección especial, salvo que tengan por objeto su específica protección.

2. Su delimitación y declaración tendrán los siguientes efectos:

a) La declaración de la utilidad pública y de la necesidad de la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los terrenos incluidos en la delimitación de la Zona y de los externos a ella a que se refiere la letra b) del artículo anterior.

b) La clasificación del suelo no urbanizable como urbanizable no programado. Las restantes clases de suelo mantendrán su clasificación urbanística.

Artículo 29. *Instrumentos urbanísticos de ordenación y ejecución.*

1. La ordenación urbanística de las Zonas reguladas en esta Sección y la ejecución de dicha ordenación se llevarán a efecto, para toda o parte de la superficie que dichas zonas comprendan, mediante Planes Especiales, Programa de Actuación Urbanística y Proyectos de Alcance Regional, según proceda, formulados de conformidad con la legislación aplicable.

2. La elaboración, tramitación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Especiales previstos en el número anterior corresponderá a la Comunidad de Madrid, ajustándose al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por la Comisión de Urbanismo de Madrid, con simultánea apertura de los trámites previstos en la letra siguiente.

b) Información pública y, simultáneamente, informe de los Municipios afectados, por plazo no inferior a un mes.

c) Aprobación definitiva por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, y de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial, emitido a la vista de las alegaciones presentadas y los informes formulados.

Los acuerdos de aprobación inicial y definitiva se publicarán íntegramente en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

Sección 3.ª Zonas de Interés Regional de Actuación Diferida

Artículo 30. *Concepto y alcance.*

1. Son Zonas de Interés Regional de Actuación Diferida aquellas que tienen por finalidad la creación de reservas de suelo idóneas para el desarrollo y la ejecución de la política territorial de la Comunidad de Madrid mediante las operaciones urbanísticas a que se refiere el número 1 del artículo 21 que se concreten a partir de la correspondiente delimitación y declaración.

Su período de vigencia será de seis años, debiéndose producir dentro de dicho plazo su transformación en Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata, conforme al procedimiento establecido en el artículo 32.

2. Dichas delimitaciones deberán estar justificadas por las necesidades estratégicas de reequilibrio territorial para la implantación de actividades de interés o desarrollo regional o de protección medioambiental.

3. Estas zonas sólo pueden comprender suelo clasificado como urbanizable no programado y no urbanizable.

Artículo 31. *Contenido y documentos de las propuestas de delimitación y declaración.*

1. Las propuestas de delimitación y declaración de las Zonas a que se refiere esta Sección contendrán las determinaciones y se formalizarán en los documentos previstos en los apartados a), b), c), y d) del artículo 27 de esta Ley.

2. Las transmisiones onerosas de los terrenos y edificaciones incluidos en el ámbito de las Zonas reguladas en esta Sección quedarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto en favor de la Comunidad de Madrid, durante el plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de la delimitación y declaración correspondientes.

Artículo 32. *Transformación en Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata.*

Las Zonas de Interés Regional de Actuación Diferida podrán transformarse, en todo o en parte, en Zonas de Interés Regional de Actuación Inmediata mediante declaración formal aprobada, sobre la base de una propuesta justificativa y comprensiva de los extremos especificados en las letras e), f), g) y h) del artículo 27, por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previa información pública y audiencia del Municipio o Municipios interesados por plazo de quince días e informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid. La realización en ellas de cualquier actuación urbanística exigirá en todo caso dicha transformación.

CAPÍTULO IV

Proyectos de Alcance Regional

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 33. *Concepto, objeto y requisitos.*

1. Los Proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, cualquiera de las siguientes actuaciones:

a) Infraestructuras regionales de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas, que propicien la articulación territorial interna o con el exterior de la Comunidad de Madrid.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte a vivienda pública de emergencia, servicios públicos, dotaciones y equipamientos.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas que tengan por objeto la investigación, la producción, la distribución y la comercialización de bienes y servicios.

d) Proyectos que supongan la implantación de actividades económicas que revistan interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporten o por la creación de riqueza para la región.

e) Proyectos que supongan una mejora ambiental.

2. Son igualmente Proyectos de Alcance Regional los consistentes en la ordenación e implantación de Centros Integrados de Desarrollo.

A los efectos de la presente Ley, tendrán la condición de Centros Integrados de Desarrollo aquellos complejos que tengan por objeto la prestación integrada de actividades industriales, turísticas, de convenciones y congresos, de ocio, espectáculos, juego, deportivas, sanitarias, culturales o comerciales, así como otras actividades o usos accesorios o complementarios a los anteriores, y presenten un impacto relevante, efectivo y duradero, en el desarrollo económico, social y cultural de la Comunidad de Madrid.

Los pliegos por los que se rija el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el artículo 43 de esta Ley deberán incluir las condiciones mínimas de extensión, inversión y empleo que determinarán el interés regional de los Centros Integrados de Desarrollo.

3. Los Proyectos de Alcance Regional deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto. Deberán igualmente justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente. Para ello, el Proyecto de Alcance Regional contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva y que como mínimo, serán las que se recogen en el artículo 36 de la presente Ley.

4. Los Proyectos de Alcance Regional pueden tener también por objeto obras y servicios públicos de interés común y actuaciones conjuntas de las Administraciones General del Estado y de la Comunidad de Madrid y los Municipios, siempre que éstas suscriban los convenios al efecto o su objeto se inscriba en uno de los convenios previamente suscritos por las Administraciones interesadas para el cumplimiento de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

Artículo 34. *Función urbanística de ordenación.*

1. Los Proyectos de Alcance Regional pueden comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse, respetando la legislación ambiental y sectorial de aplicación, en cualquier clase de suelo.

Cuando el Proyecto de Alcance Regional prevea su implantación en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado, la declaración de interés regional implicará la innecesariedad de obtener la calificación urbanística o el proyecto de actuación especial previstos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. El suelo que en los Proyectos a que se refiere el número anterior se destine a uso dotacional público tendrá la calificación urbanística y pasará en todo caso a integrarse en los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico municipal.

3. Los Proyectos de Alcance Regional para la ordenación e implantación de los Centros Integrados de Desarrollo deben definir, con arreglo a la autorización otorgada, el modelo de ordenación urbanística y, en su caso territorial, estableciendo simultáneamente la ordenación estructurante de dichos Centros, así como, en lo procedente, su ordenación pormenorizada.

Artículo 35. *Elaboración, promoción y ejecución.*

Pueden elaborar, promover y ejecutar Proyectos de Alcance Regional ante la Comunidad de Madrid:

a) Las Administraciones públicas, las entidades de derecho público de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación forme parte de su objeto social.

b) Las personas privadas, físicas o jurídicas. Los promotores privados deberán presentar, sin perjuicio de lo que con carácter sectorial cada Consejería determine, una

memoria de alcance regional del proyecto en la que, de conformidad con la definición recogida en el artículo 19.2 de la presente Ley, se justifique el interés regional de la actuación pretendida.

Dicha memoria junto con la solicitud de declaración de interés regional se presentará en la Consejería que de conformidad con la actuación objeto del proyecto resulte competente por razón de su normativa específica, para que emita la correspondiente declaración que, en caso de ser favorable, determinará la aplicación del procedimiento establecido en la presente Ley. En el supuesto en que la actuación objeto del proyecto afectara a materias específicas de dos o más Consejerías, aquella que hubiera recibido la solicitud lo pondrá en conocimiento del Consejo de Gobierno quien, mediante acuerdo, determinará la Consejería competente para emitir la correspondiente declaración de interés regional.

En el caso de los Centros Integrados de Desarrollo, el procedimiento podrá comenzar mediante la solicitud del interesado a la Administración, a la que se deberá acompañar la documentación consistente en un estudio de viabilidad económica, ambiental, técnica y organizativa, debiendo la Administración, en el plazo de un mes, comunicar al interesado, su decisión acerca de tramitar o no tramitar el procedimiento previsto en esta Ley.

Sección 2.ª Contenido, aprobación y ejecución de los proyectos de alcance regional

Artículo 36. *Determinaciones.*

1. Los Proyectos de Alcance Regional contendrán las determinaciones y los documentos siguientes:

a) Justificación de su alcance regional.

b) Declaración de interés regional emitida por la consejería competente, en los supuestos regulados en el apartado b) del artículo 35.

c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas –incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación–, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

d) Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

e) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.

f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.

h) Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución.

i) Estudio o estudios y especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental, para la elaboración del documento de alcance en la evaluación ambiental estratégica, en su caso, y los necesarios para el informe de impacto territorial.

j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3.

k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución.

l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Los Proyectos de Alcance Regional comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Por orden del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrá concretarse el contenido mínimo de las determinaciones y los documentos que deben constar en los Proyectos de Alcance Regional y fijar, en su caso, y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demanden, el contenido complementario al establecido en el apartado 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

Artículo 37. *Procedimiento de aprobación.*

La aprobación de los Proyectos de Alcance Regional se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Solicitud del interesado o, en su caso, iniciativa de la Administración o entidad de derecho público, cuando el Proyecto no sea de iniciativa de la propia comunidad, en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Aprobación inicial por la Comisión de Urbanismo de Madrid con inmediato sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia del municipio o municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto. El plazo de información pública y audiencia será de un mes a contar desde su publicación en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

De la misma manera, durante el trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo solicitará los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos o que deban considerarse necesarios por razón de la afección que la actuación pretendida genere en los intereses públicos por ellos gestionados. Estos informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información pública y audiencia, salvo que su normativa específica establezca un plazo diferente.

c) Informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

d) Aprobación definitiva, si procede, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”.

Transcurridos tres meses desde la emisión del informe por la Comisión de Urbanismo, sin que haya recaído resolución expresa por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se entenderá desestimada la aprobación del Proyecto de Alcance Regional.

Artículo 38. *Efectos de la aprobación.*

La aprobación por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de un Proyecto de Alcance Regional tendrá, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación, los siguientes efectos:

1. Tanto en actuaciones de iniciativa pública como en actuaciones de iniciativa privada, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y de la necesidad de la ocupación para la expropiación de los bienes y derechos que resulten afectados y sean necesarios para su ejecución, incluida la de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

2. Cuando tengan encomendada o sean responsables de la ejecución de los Proyectos de Alcance Regional, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

a) Las entidades de derecho público, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.

b) Los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

3. Las determinaciones contenidas en los Proyectos de Alcance Regional aprobados definitivamente vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid". Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el procedimiento de pertinente aplicación.

4. En las actuaciones de iniciativa pública, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control municipal. En consecuencia, la aprobación del proyecto legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables.

5. En el caso de actuaciones de iniciativa privada, la aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, de conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo.

6. La aprobación definitiva de los Proyectos de Alcance Regional determinará el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución de conformidad con la clase de suelo que aquéllos delimiten.

Los deberes y cargas correspondientes podrán cumplirse mediante la entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico que se deriven de la ejecución de Proyectos de Alcance Regional, conforme a la legislación urbanística aplicable.

7. Quedan sin contenido los artículos 41 y 42 de esta ley.

Artículo 39. *Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.*

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Proyecto de Alcance Regional estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. No obstante lo anterior, excepcionalmente y en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid adoptado a instancia del interesado, podrá autorizarse la sustitución, total o parcial, de éste por otra persona o entidad en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Proyecto de Alcance Regional y relativos, por tanto, a su ejecución.

Artículo 40. *Incumplimiento de la ejecución y caducidad. Consecuencias.*

1. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Alcance Regional para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su extinción por acuerdo del Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las obligaciones que resultaran exigibles y de las responsabilidades en que hubiera podido incurrir el interesado de acuerdo con la normativa que sea de aplicación, incluida la restitución del suelo a las condiciones originales.

2. La competencia para la instrucción del procedimiento de extinción será del Consejero en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para su extinción deberá observarse el siguiente procedimiento:

a) El inicio del expediente de extinción por incumplimiento, se comunicará a la persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva del proyecto atribuya la responsabilidad de la ejecución, dándole vista y audiencia por un plazo de veinte días.

b) Cumplido este trámite, y a la vista, en su caso, de las actuaciones realizadas y de las alegaciones presentadas, se formulará una propuesta de resolución por el consejero en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo acordará la resolución definitiva del expediente de extinción.

3. Los Proyectos de Alcance Regional caducarán, mediante declaración previa del Consejo de Gobierno, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo gravemente o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Alcance Regional.

4. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el apartado anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

a) Advertencia previa por parte del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sobre el incumplimiento, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descanse y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas.

b) Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días, dando audiencia al municipio o municipios afectados.

c) Práctica de las pruebas, propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por el consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como de cuantas otras disponga éste de oficio, en un período máximo de un mes.

d) Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

5. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el apartado 3, la Administración actuante podrá asumir directamente la gestión de la ejecución mediante los sistemas legalmente establecidos en la legislación vigente.

Desestimada esa asunción o, en todo caso, transcurrido el plazo para acordarla sin adopción de decisión expresa alguna, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos afectados por el Proyecto de Alcance Regional tendrán la clasificación y calificación urbanística que prevea el planeamiento urbanístico en vigor, sin perjuicio de que el Municipio pueda ejercer la potestad de planeamiento, para que los referidos terrenos recuperen su clasificación y calificación originaria.

b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Alcance Regional caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

6. La declaración de caducidad no dará lugar, por sí sola, a indemnización alguna.

Artículo 41.

(Sin contenido)

Artículo 42.

(Sin contenido)

Sección 3.ª Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo

Artículo 43. *Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo.*

Sin perjuicio de las disposiciones generales establecidas en la Sección primera del presente Capítulo, el régimen aplicable a las autorizaciones de los Centros Integrados de Desarrollo y a los Proyectos de Alcance Regional de dichos Centros será el establecido en la presente Sección.

Las disposiciones de la presente ley aplicables a los Centros Integrados de Desarrollo prevalecerán, en caso de conflicto, sobre las restantes normas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 44. *Determinaciones.*

Los Proyectos de Alcance Regional consistentes en un Centro Integrado de Desarrollo contendrán las determinaciones y documentos previstos en el artículo 36 y además, se deberá aportar una memoria justificativa de las previsiones de creación de empleo, la inversión que comportan o el incremento de riqueza para la región que supongan.

Artículo 45. *Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo.*

1. La implantación de un Centro Integrado de Desarrollo requerirá la previa obtención de una autorización administrativa otorgada mediante concurso público por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, cuya eficacia estará condicionada a la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Alcance Regional.

El citado concurso se podrá convocar de oficio o por solicitud de un interesado en los términos previstos en el artículo 35.

En todo caso, la tramitación del concurso se hará por la Consejería competente en materia de Economía.

Si fuera necesario de acuerdo con la legislación aplicable, las ofertas presentadas deberán incluir un documento indicativo de la ordenación del Proyecto de Alcance Regional y un estado de incidencia ambiental previo para la emisión del informe de análisis ambiental previo por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. La emisión de dicho informe deberá ir precedida por un período de consulta durante el plazo de un mes a las Administraciones Publicas afectadas, y en su caso, a las personas interesadas.

2. Adjudicado el concurso, la Consejería competente en materia de Economía remitirá a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente la documentación del proyecto seleccionado.

La Consejería competente en materia de Medio Ambiente determinará el alcance del estudio de impacto ambiental, previa consulta durante el plazo de un mes a las Administraciones Públicas afectadas y, en su caso, a las personas interesadas.

El plazo para trasladar al promotor la amplitud y el nivel de detalle del estudio de impacto ambiental, así como las contestaciones recibidas a las consultas efectuadas, será de diez días.

El promotor presentará junto con el resto de la documentación, ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, el estudio de incidencia ambiental definitiva y, en su caso, un estudio de impacto ambiental, que contendrá, además de las determinaciones exigidas, al menos, los siguientes datos:

a) Descripción general del proyecto y exigencias previsibles en el tiempo, en relación con la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidades de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

b) Una exposición de las principales alternativas estudiadas y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

c) Evaluación de los efectos previsibles directos o indirectos del proyecto sobre la población, la flora, la fauna, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio histórico artístico y el arqueológico. Asimismo, se atenderá a la interacción entre todos estos factores.

d) Medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.

e) Programa de vigilancia ambiental.

f) Resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles. En su caso, informe sobre las dificultades informativas o técnicas encontradas en la elaboración del mismo.

3. La Comisión de Urbanismo de Madrid aprobará inicialmente el Proyecto, con inmediato sometimiento a información pública, solicitud de informes sectoriales preceptivos y, simultáneamente, a audiencia del Municipio o municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto, por plazo de cuarenta y cinco días, a cuyo efecto deberá insertarse el pertinente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, dos de los medios de comunicación de mayor difusión en ésta.

Una vez realizado el trámite de información pública, tras la contestación, por el promotor, de las alegaciones presentadas y con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte, el órgano ambiental formulará, en el plazo de un mes, informe de análisis ambiental definitivo y una declaración de impacto ambiental, en su caso, en la que se determinen las condiciones que deban establecerse en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales. Estas condiciones deberán ser incluidas en el proyecto que se presente para su elevación a la Comisión de Urbanismo.

4. A la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia, la Comisión de Urbanismo de Madrid emitirá informe.

5. Si procede, el Consejo de Gobierno aprobará definitivamente el Proyecto, mediante Acuerdo, que deberá publicarse íntegramente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, dos de los medios de comunicación de mayor difusión en ésta.

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto contendrá:

a) La identificación de la sociedad gestora encargada de ejecutar el Proyecto de Centro Integrado de Desarrollo.

b) Las condiciones necesarias para la adecuada protección del medio ambiente, según lo previsto en la Declaración de Impacto Ambiental formulada.

c) El régimen de derechos y obligaciones de la sociedad gestora, especificando los compromisos asumidos por ésta en la ejecución del Centro Integrado de Desarrollo.

d) La indicación del planeamiento urbanístico que debe ser adaptado como consecuencia de la implantación del Centro Integrado de Desarrollo.

e) **(Derogada)**

f) De acuerdo con lo previsto en el pliego, y en la oferta presentada por el adjudicatario, las causas en que habrá lugar al reconocimiento en favor del promotor del reequilibrio económico financiero así como los mecanismos específicos para la determinación de su procedencia.

Transcurridos tres meses desde la emisión del informe por la Comisión de Urbanismo, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la aprobación del Proyecto de Alcance Regional.

6. Los Proyectos de Alcance Regional comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior.

7. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Alcance Regional y fijarse, en su caso y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demanden, el contenido complementario del general establecido en el artículo 44 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

Artículo 46. *Efectos de la aprobación.*

1. Los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico, que habrá de ser adaptado por la Administración competente, configurando el ámbito como un área de planeamiento incorporado, permitiendo su ejecución de forma inmediata. De igual forma el planeamiento urbanístico y, en su caso, el territorial que sean aprobados con posterioridad a la entrada en vigor de dichos Proyectos deberán incluir el mismo como un área de planeamiento incorporado, respetando íntegramente su contenido.

2. La aprobación de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo llevará implícita la declaración de utilidad pública e interés social y de la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos incluidos en su ámbito y en todo caso de aquellos que sean necesarios para la ejecución de las conexiones exteriores con las redes públicas existentes. A tales efectos, el titular de la autorización del Centro Integrado de Desarrollo tendrá el carácter de beneficiario de la expropiación, que se tramitará, bien por el procedimiento de urgencia previsto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, bien por el de tasación conjunta de los artículos 59 y siguientes de la misma Ley.

3. Adicionalmente a los supuestos en que esté prevista como consecuencia de la caducidad de la autorización, la reversión procederá cuando hayan transcurrido diez años a partir de la aprobación de la ordenación pormenorizada de cada etapa o sector sin que se haya concluido la urbanización del sector de ordenación correspondiente.

4. La aprobación del Proyecto de Alcance Regional consistente en un Centro Integrado de Desarrollo habilita al titular de la autorización del Centro para la inmediata ejecución de las obras de urbanización detalladas en el mismo y las conexiones exteriores.

5. En todo caso, la aprobación de un Centro Integrado de Desarrollo por el Consejo de Gobierno implica el otorgamiento de la autorización integrada de todas las autorizaciones legalmente exigibles relativas a las actividades que forman parte del objeto del complejo que sean competencia de la Comunidad de Madrid.

6. La aprobación definitiva de los Centros Integrados de Desarrollo determinará el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución de conformidad con la clase de suelo que aquéllos delimiten.

Los deberes y cargas correspondientes podrán cumplirse mediante la entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

7. Las limitaciones establecidas por la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid relativas al régimen de alturas permitidas no serán de aplicación a las edificaciones del Centro Integrado de Desarrollo.

Artículo 47. *Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.*

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Centro Integrado de Desarrollo estará obligada a cumplir las obligaciones previstas en la autorización.

2. La transmisión total o parcial de la titularidad de la autorización del Centro Integrado de Desarrollo deberá ser solicitada de forma motivada y se resolverá por el Consejo de Gobierno. En el caso de no resolverse de forma expresa en el plazo de tres meses se considerará desestimada la petición.

3. La transmisión de los derechos y obligaciones derivadas de la condición de titular de la autorización de un Centro Integrado de Desarrollo, deberá ser solicitada y se resolverá por el Consejo de Gobierno. En caso de no resolverse de forma expresa en el plazo de tres meses se considerará desestimada la petición.

No obstante lo anterior, el autorizado, manteniendo la total responsabilidad de la ejecución del Centro Integrado de Desarrollo ante la Administración, podrá concertar con terceros la realización parcial de las actuaciones incluidas en el ámbito de la autorización o llevar a cabo actos de disposición sobre los activos comprendidos en el Centro Integrado de Desarrollo, comunicándolo anticipadamente y por escrito a la Consejería competente en materia de Economía.

4. En el supuesto de que lo que se pretenda sea la transmisión de la organización, explotación y práctica de actividades de juego, será de aplicación el régimen previsto en el Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2012, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para el año 2013.

Artículo 48. *Ejecución.*

1. Los actos de edificación, instalación o uso del suelo en que se concreten los Centros Integrados de Desarrollo estarán sujetos a la previa obtención de licencia en los términos previstos en este artículo.

2. La ejecución del Proyecto de un Centro Integrado de Desarrollo se realizará por la sociedad gestora como propietaria única del ámbito, sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior.

A tales efectos, el Proyecto contendrá las siguientes previsiones:

2.1 La forma en que serán cumplidos los deberes legales de cesión establecidos en el mismo.

2.2 En el caso de que la cesión de terrenos sea sustituida por su equivalente económico, deberá contener un anexo de valoración emitido por funcionario de la Comunidad de Madrid.

2.3 Los aspectos relativos a la conservación de la urbanización pública del ámbito y, en su caso, del viario de acceso a los Centros Integrados de Desarrollo.

3. La inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes de cada Proyecto de Centro Integrado de Desarrollo y de las cesiones previstas en él será realizada de conformidad con lo dispuesto en la normativa general para la inscripción de los actos de naturaleza urbanística, previa aprobación del proyecto de reparcelación de propietario único con la finalidad de adaptar las fincas incluidas en el ámbito del Proyecto al parcelario resultante del mismo, así como de materializar, en su caso, las cesiones correspondientes a favor de la Administración.

4. La sociedad gestora será responsable de la correcta ejecución de las obras de urbanización y conexión de cada una de las etapas de ejecución del Proyecto del Centro Integrado de Desarrollo hasta la finalización de la misma y levantamiento al efecto del acta correspondiente por parte del Ayuntamiento, de forma coordinada con la Consejería correspondiente, y en caso de viarios o dotaciones públicas, hasta la recepción definitiva de las obras de ejecución de la correspondiente etapa por parte de tales Administraciones.

La correcta ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada mediante la prestación de garantías, ya otorgadas por la sociedad gestora, para la autorización del Centro Integrado de Desarrollo prevista en la presente ley.

5. La ejecución de los proyectos de obras y actividades de las edificaciones, instalaciones y de aquellas infraestructuras que conformen un Centro Integrado de Desarrollo, de acuerdo con su programa de implantación, así como las eventuales parcelaciones de fincas de resultado necesarias para la implantación de las mismas, estarán sometidas a licencia administrativa en la que se valorará la adecuación de los mismos al Proyecto y a los restantes extremos contenidos en la autorización del Centro Integrado de Desarrollo otorgada por el Consejo de Gobierno.

El procedimiento se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento afectado, que tramitará la solicitud y emitirá informe preceptivo de la misma, en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual elevará el expediente a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, a quien corresponderá resolver el expediente, dado el interés regional del Centro Integrado de Desarrollo, así como la afección supramunicipal que su instalación va a generar, en el plazo máximo de un mes.

Se permitirá la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación. No obstante, no podrá procederse a la primera ocupación o funcionamiento hasta que no estén realizadas las obras de urbanización y de conexión exterior que sean específicamente necesarias para la correcta puesta en servicio de las concretas edificaciones, actividades e infraestructuras.

Los plazos de los procedimientos para el otorgamiento de cualquier autorización administrativa previa que resulte precisa para la ejecución de las obras o para la apertura o funcionamiento de las instalaciones, no contemplados en esta ley, se reducirán a la mitad.

6. El Proyecto de Centro Integrado de Desarrollo fijará los estándares cuantitativos y cualitativos de las cesiones de acuerdo con las necesidades funcionales de cada Centro, que, como mínimo, deberán cumplir los siguientes estándares: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos destinado a equipamiento y/o infraestructuras y/o servicios en concepto de red local.

Habrán de cederse a las Administraciones correspondientes, libre y gratuitamente, las dotaciones públicas que sean fijadas por el Proyecto, en la forma establecida en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Igualmente, habrán de cederse al Municipio o Municipios correspondientes terrenos urbanizados en los que se materialice el 5 por 100 del coeficiente de edificabilidad de la fase correspondiente, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

En el supuesto de que el ámbito territorial de alguna de las fases de un Centro Integrado de Desarrollo quede localizado en varios términos municipales, la cesión del 5 por 100 del coeficiente de edificabilidad de la fase correspondiente se distribuirá entre los Municipios afectados de forma proporcional a la cantidad de superficie ocupada de cada Municipio.

Esta cesión podrá sustituirse, en todo o en parte, a petición de la sociedad gestora, por su equivalente económico. En tal caso, la misma habrá de ser realizada tras la aprobación del proyecto de reparcelación de propietario único.

Artículo 49. *Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado.*

1. Las modificaciones del Proyecto habrán de tramitarse mediante el procedimiento establecido en la presente ley, salvo aquellas modificaciones que afecten únicamente a la ordenación de carácter pormenorizado, que deberán ser aprobadas de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

Estará también sujeta al mismo procedimiento la modificación sustancial de un Centro.

2. En el caso de ser necesario, los planes de desarrollo y las determinaciones técnicas de las obras de urbanización de la segunda o ulteriores etapas de los Centros Integrado de Desarrollo serán aprobados por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio en el plazo máximo de dos meses, conforme a las previsiones del Proyecto y de esta ley, mediante el procedimiento de aprobación del mismo en lo que resulte de aplicación, y en todo caso, previo informe preceptivo del Municipio o Municipios afectados.

3. Por su parte las modificaciones de las determinaciones técnicas de las obras de urbanización o de las conexiones serán tramitadas mediante el procedimiento establecido para los proyectos de urbanización en la legislación urbanística, debiendo ser aprobadas inicial y definitivamente por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio en el plazo máximo de dos meses desde la presentación por parte de la sociedad gestora de su documentación completa, y en todo caso, previo informe del Municipio o Municipio afectados.

Artículo 50. *Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias.*

1. Son causas de caducidad de la autorización de los Centros Integrados de Desarrollo las siguientes:

a) El incumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución del Centro Integrado de Desarrollo previstos en el programa de implantación, salvo que se hubiera otorgado prórroga de los mismos.

b) La falta de culminación de las obras e infraestructuras de conexión del Centro Integrado de Desarrollo y de los elementos estructurantes de la urbanización una vez transcurrido un plazo superior al doble del previsto en el programa de implantación.

c) La no puesta en funcionamiento de, al menos, el treinta por ciento de las instalaciones que a estos efectos se señalen en el Proyecto de Alcance Regional, que representen un mínimo del veinticinco por ciento de la inversión comprometida, dentro de los plazos previstos en el programa de implantación, salvo que se hubiera otorgado prórroga de los mismos.

d) La sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica del titular de la autorización del Centro sin autorización expresa previa.

e) El incumplimiento del requerimiento de corrección de los incumplimientos contenido en la resolución que declare que se está contraviniendo gravemente o apartándose en cualquier forma de las previsiones contenidas en el acuerdo de aprobación definitiva del Centro Integrado de Desarrollo.

2. Son causas de caducidad parcial de la autorización de los Centros Integrados de Desarrollo las siguientes:

a) Fuera de los supuestos previstos en el apartado 1.c) de este artículo, la falta de puesta en funcionamiento de algunas de las instalaciones que a estos efectos se señalen en el Proyecto de Alcance Regional, dentro de los plazos previstos en el programa de implantación, salvo que se hubiera otorgado prórroga de los mismos.

b) La no culminación de las obras de urbanización dentro de los plazos establecidos en el programa de implantación, salvo que se trate de uno de los supuestos previstos en el apartado 1.b) del presente artículo.

3. Para la declaración de la caducidad total o parcial de la autorización se deberá seguir el correspondiente procedimiento contradictorio en el que la Administración otorgará al titular de la autorización del Centro el plazo que considere adecuado para subsanar los incumplimientos que dieron lugar a la imposición de la misma, tramitándose de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 de la presente ley.

4. La resolución del Consejo de Gobierno que declare la caducidad parcial de la autorización del Centro Integrado de Desarrollo no afectará a la continuación de los usos y actividades implantados de acuerdo con el Proyecto de Alcance Regional del Centro en ámbitos ya consolidados ni a la ejecución de aquellos sectores que estén completamente urbanizados y en fase de edificación. El acuerdo que declare la caducidad deberá prever la conservación o la revisión de la ordenación urbanística del ámbito en los términos que en dicho acuerdo se establezcan. En todo lo demás se estará a lo dispuesto en el artículo 42.3 de la presente ley.

Artículos 51 a 118.

(Derogados)

Disposición adicional 1 a 4.

(Derogadas)

Disposición transitoria.

Los casinos de juego en funcionamiento a la entrada en vigor de esta disposición tendrán derecho a obtener la autorización para la instalación, apertura y funcionamiento de una sala apéndice, en los términos del artículo 8.4 de la Ley 6/2001, de 3 de julio, del Juego en la Comunidad de Madrid.

Disposición derogatoria única.

1. Queda expresamente derogada la Ley 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial de la Comunidad de Madrid y los artículos 14 y 15 de la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo quedan derogados en el territorio de la Comunidad de Madrid, cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final 1 a 5.

(Derogadas)

§ 3

Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de Preservación

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 147, de 22 de junio de 2000
«BOE» núm. 189, de 8 de agosto de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2000-15062

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El patrimonio arquitectónico, encarnación del pasado, constituye un elemento indispensable para el equilibrio y la plenitud del hombre, un capital espiritual, cultural y social, que posee un valor educativo relevante y favorece el equilibrio armónico de la sociedad. Así lo indica la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico. adoptada por el Consejo de Ministros del Consejo de Europa el 26 de septiembre de 1975, que expone con toda nitidez los problemas que aquejan a dicho patrimonio, constituido no sólo por los monumentos más importantes y los conjuntos históricos y tradicionales, sino también por conjuntos que, aun careciendo de edificios excepcionales, ofrecen una calidad ambiental que hace necesaria su conservación.

Este patrimonio se encuentra en peligro –indica la propia Carta–, amenazado por la ignorancia, por la vetustez, por todas las formas de degradación, por el abandono, por cierto urbanismo exageradamente sensible a las presiones económicas y a las exigencias de la circulación, por restauraciones abusivas y por la especulación territorial e inmobiliaria.

Para hacer frente a esta situación, la Carta propone la conservación integrada, que es el resultado de la acción conjugada de técnicas y de la búsqueda de funciones apropiadas, de tal forma que la rehabilitación debe estar guiada por un espíritu de justicia social y no debe, asimismo, ir acompañada del éxodo de todos los habitantes de condición modesta. En esta misma línea de actuación debe también hacerse referencia a la reciente Declaración y Plan de Acción de Lisboa de 13 de junio de 1998, sobre rehabilitación urbana integral, a la que ha manifestado su apoyo el Gobierno de la Comunidad de Madrid mediante Acuerdo de 22 de octubre de 1998, del que se ha dado traslado a la Comisión Europea.

La presente Ley parte de los criterios establecidos por el Consejo de Europa, cuya efectividad requiere complementar las distintas perspectivas –y en particular, la urbanística– desde las que nuestra legislación contempla los espacios urbanos degradados y los inmuebles que deben ser objeto de rehabilitación.

En efecto, los poderes públicos se hacen cada vez más sensibles hacia la necesidad de conservar el patrimonio arquitectónico, con especial referencia a los centros de las ciudades, aun cuando el fenómeno se manifieste en términos más generales, como una necesidad de rehabilitar espacios urbanos degradados y de conservar los inmuebles que deban ser objeto de preservación.

En este sentido, debe señalarse que la solución de los problemas se ha abordado por el legislador desde distintas perspectivas que se entrecruzan en ocasiones de forma inescindible como la urbanística, la de vivienda, la cooperación a las obras y servicios municipales, y la cultural, reflejadas en las Leyes de la Comunidad 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo, y 10/1998, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Partiendo de esta realidad, y teniendo en cuenta la necesidad de llevar a cabo actuaciones integradas, parece necesario ampliar y completar la regulación contenida en la Ley de la Comunidad de Madrid 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, cuyo Título VII «Gestión Urbanística» dedica el capítulo V a los «Programas de rehabilitación concertada en áreas urbanas», a la vez que se refiere en su disposición adicional tercera a la colaboración por parte de la Comunidad y los Ayuntamientos, y al deber de los propietarios de rehabilitar los inmuebles a los que el planeamiento urbanístico sujeta a un régimen de protección exigente de su preservación.

La Comunidad de Madrid, de acuerdo con los artículos 26.1.4 y 26.1.19 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y de protección del patrimonio arquitectónico de interés para la Comunidad.

La Ley se estructura en cuatro títulos. El primero de ellos –Disposiciones Generales– establece los criterios para delimitar los espacios urbanos degradados que podrán ser objeto de rehabilitación al amparo de la Ley, tanto por razones de interés arquitectónico, histórico, artístico, urbanístico, sociocultural o ambiental, como por razones de carácter social, y los inmuebles que deben ser preservados (artículo 1), y, asimismo, dicho título regula la competencia (artículo 2), la financiación de las actuaciones (artículo 3), y los criterios que deben ser observados en la rehabilitación (artículo 4).

El Título II –artículos 5 a 7– regula el Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico cuya preparación viene realizando la Comunidad, que ha publicado ya en 1997 un Avance-Resumen. El Catálogo incluirá y sistematizará el patrimonio arquitectónico de interés regional y establecerá las normas de rehabilitación y protección, por lo que constituirá un instrumento de carácter normativo de capital importancia para la preservación de un patrimonio que forma parte de la memoria histórica de la Comunidad de Madrid.

El Título III –artículos 8 y 12– trata de la «Rehabilitación de los Espacios Urbanos Degradados» que viene a delimitar (artículo 8), y regula la cooperación de la Comunidad con los municipios a través de los convenios de cooperación (artículo 9). Los convenios deberán incluir un Programa de Rehabilitación Concertada, que contendrá un conjunto de determinaciones, como son: La delimitación de los espacios que han de ser objeto de rehabilitación; el objeto, que podrá llegar a comprender la restauración urbanística integral, o circunscribirse a un alcance más limitado según el interés público concurrente y los medios de que se disponga; el programa de actuación; la programación económica y el estudio de viabilidad de la actuación, y la forma de gestión, que podrá consistir en la creación de consorcios en los que participen otras Administraciones Públicas.

El Programa de Rehabilitación Concertada podrá contener además otros extremos, relativos al fomento de la participación de la iniciativa privada, a la participación de otras Administraciones Públicas, y a la reanimación de la actividad en la zona degradada.

Sin perjuicio de la relevancia del Convenio verdadera pieza capital de la regulación, en el propio Título de la Ley se regula la posibilidad de que se establezcan acuerdos de colaboración entre las distintas Consejerías con competencias concurrentes, con el fin de evitar la dispersión de ayudas y racionalizar la correcta utilización de los recursos públicos (artículo 11) y, finalmente, se indica la procedencia de fomentar la participación de los propietarios, residentes, y titulares de actividades, del espacio objeto de rehabilitación (artículo 12).

El Título IV –artículos 13 a 15– trata de la «Rehabilitación de inmuebles que hayan de ser preservados», determinando los inmuebles que pueden ser objeto de rehabilitación

individualizada al amparo de la Ley (artículo 13); los programas de rehabilitación de carácter temático (artículo 14), que habrán de elaborar la Comunidad, que contempla unitariamente un conjunto de bienes continuos o dispersos, desde la perspectiva de la función o uso singular que les corresponde (calzadas, sistemas de aguas, ferrocarriles históricos, ermitas, entre otros); los estudios de rehabilitación de carácter individualizado, y, finalmente, los convenios de rehabilitación (artículo 15) necesarios para llevar a cabo la restauración de inmuebles que no pertenezcan a la Comunidad, sea con la Administración titular del bien, sea con el propietario privado; si bien en este último caso se prevé, asimismo, que la actuación de la Comunidad pueda llevarse a cabo a petición del interesado, mediante Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos con carácter general mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En particular, debe hacerse notar que la Ley viene a superar las limitaciones existentes en la actualidad para la rehabilitación de edificios, dado que la legislación vigente contempla determinados límites por razones subjetivas –ingresos del propietario– y objetivas –uso, dimensión de la vivienda– que impiden una actuación eficaz de la Administración en supuestos en los que las razones de interés general que justifican la actuación no sean de carácter socieconómico, sino arquitectónico, histórico, artístico, cultural o estético. La Administración, teniendo en cuenta las circunstancias de todo tipo concurrentes, podrá aplicar soluciones que lleguen a la adquisición del bien, con la posibilidad, incluso, de que el propietario conserve el disfrute temporal, total o parcial, del mismo. Esta mayor flexibilidad va acompañada de las adecuadas garantías de procedimiento para evitar cualquier riesgo de arbitrariedad.

Como se deduce de todo lo expuesto, la Ley se caracteriza por regular, mediante medidas de fomento, la cooperación voluntaria entre la Comunidad de Madrid, las demás Administraciones interesadas y los particulares, en una línea de flexibilidad que permite evitar rigideces indeseadas y conseguir la máxima eficacia en la actuación.

Las necesidades son ingentes y los recursos públicos limitados. Por ello, han de utilizarse para dinamizar la actuación de otras Administraciones Públicas y de los particulares, de tal forma que pueda obtenerse la máxima racionalidad en la utilización de los recursos y la mayor eficacia de la actuación coordinada de los sectores público y privado.

Se ha oído el parecer del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid y se han tenido especialmente en cuenta sus recomendaciones.

TÍTULO I

De las disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

1. El objeto de la presente Ley es regular la actuación de la Comunidad de Madrid para la rehabilitación de espacios urbanos degradados y de bienes inmuebles que deban ser preservados, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. Los espacios urbanos degradados que podrán ser objeto de rehabilitación al amparo de las previsiones de la presente Ley son los siguientes:

a) 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) 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. La rehabilitación de los bienes inmuebles que deban ser preservados por su interés arquitectónico, histórico, urbanístico, social, cultural o ambiental podrá ser de carácter estructural, funcional y de habitabilidad, según corresponda, teniendo en cuenta el estado, carácter y uso del inmueble.

Artículo 2. *Competencia.*

La actuación de la Comunidad de Madrid para lograr los objetivos previstos en el artículo 1 de la presente Ley se llevará a cabo por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Cuando en el ámbito de una actuación de las reguladas en la presente Ley se incluyan, o resulten afectados, bienes de interés cultural o de los recogidos en el Inventario de bienes culturales de la Comunidad de Madrid, las actuaciones sobre dichos bienes deberán ser previamente autorizadas por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Artículo 3. *Financiación.*

La Comunidad de Madrid asignará anualmente, al menos, el 2 por 100 del presupuesto de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y sus correspondientes Organismos Autónomos, a inversiones en operaciones de rehabilitación de áreas urbanas degradadas y de rehabilitación de inmuebles que deban ser preservados.

La parte de estos fondos que se utilice para la rehabilitación de espacios urbanos degradados se computará dentro del 1 por 100 del Presupuesto al que se refiere el artículo 98.2 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Artículo 4. *Criterios que deben ser observados en la rehabilitación.*

1. Las actuaciones que se lleven a efecto sobre el patrimonio arquitectónico y urbanismo, a través de los Programas de Rehabilitación a que se refieren los artículos 10 y 14 de la presente Ley deberán determinar.

a) Los inmuebles o grupos de inmuebles que deban protegerse en su integridad, incluyendo no sólo los que ya están protegidos, sino, además, aquellos que por sus características se considere oportuno proteger.

b) Los que deban conservarse en ciertas condiciones, que como mínimo se ajustarán a las establecidas en el planeamiento, pudiendo ser incluso más restrictivas que éstas si se considerase necesario.

c) Los que no estando protegidos puedan ser objeto de demolición para su sustitución o para la recuperación de los espacios urbanos que ocupan. Dicha demolición deberá justificarse en función de la falta de interés de los mismos y del deterioro existente.

En todos los casos, se considerará la eliminación de impactos negativos y, en particular, la supresión de aditamentos o construcciones superpuestas sin valor y que perjudiquen de alguna manera la construcción original.

2. Tanto en las construcciones nuevas, como en la restauración de las existentes, será objetivo prioritario la conservación de las características estructurales y ambientales del conjunto urbano sobre el que se actúa.

A tal efecto, se reglamentarán las actuaciones observando las dominantes del conjunto en alturas, colores, sistemas constructivos, materiales y formas de ordenación de las fachadas y las cubiertas, relación entre los volúmenes construidos y los espacios, y mantenimiento de las dimensiones de las parcelas para evitar un efecto de masa perjudicial para la disposición del conjunto.

3. Exclusión del Programa de Rehabilitación de aquellos edificios que aun estando en la zona urbana a rehabilitar se encuentren fuera de ordenación o pudieran estarlo por sus características inadecuadas.

4. Protección de las vistas de los conjuntos urbanos y de los hitos paisajísticos desde el exterior, así como de las perspectivas urbanas de interés dentro de los propios cascos.

5. Protección contra la degradación resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales, y medios de propaganda en general.

TÍTULO II

Del Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico

Artículo 5. *Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico.*

1. El Catálogo Regional incluirá y sistematizará, con independencia de afectaciones, propiedades y competencias, todo el complejo cuerpo del patrimonio arquitectónico de interés regional de cara a su eficaz protección legal y rehabilitación y establecerá los criterios, características y prioridades de actuación.

2. El Catálogo no incluirá los bienes que ya figuren en el Registro de Bienes de Interés Cultural o en el Inventario de Bienes Culturales. No obstante, cuando alguno se halle comprendido en un conjunto o sistema a proteger, el Catálogo deberá contener una referencia de los mismos.

3. El Catálogo comprenderá la relación de elementos y conjuntos por municipios, dentro de los siguientes sistemas históricos:

a) Ordenación del territorio: asentamientos e infraestructuras.
b) Arquitectura civil: doméstica, dotacional e industrial.
c) Arquitectura religiosa.
d) Arquitectura militar.

4. Podrán elaborarse Catálogos Sectoriales de carácter regional referidos a los principales conjuntos y elementos o a parte de ellos, incluidos en los mencionados sistemas históricos.

5. Los Catálogos Sectoriales se atendrán en cuanto a su contenido, determinaciones y procedimiento a lo dispuesto en la presente Ley para el Catálogo Regional.

6. El Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico incluirá y asumirá los Catálogos Sectoriales de carácter regional que puedan haberse aprobado con anterioridad, con las aclaraciones, actualizaciones y modificaciones que procedan, en su caso.

7. El Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico y, en su caso, los Catálogos Sectoriales, serán actualizados, al menos, cada cinco años.

Artículo 6. *Contenido y determinaciones del Catálogo.*

1. El Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico contendrá la información precisa para la identificación y conocimiento de los elementos y conjuntos que constituyen su objeto.

2. El Catálogo establecerá Normas de Protección que habrán de incorporarse al Planeamiento Urbanístico si no estuvieran ya establecidas en el mismo, mediante el procedimiento de modificación de los planes urbanísticos según la legislación vigente.

Artículo 7. *Procedimiento de elaboración y competencia para la aprobación del Catálogo.*

1. La competencia para la formación del Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico y de los Catálogos Sectoriales corresponde a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y se confeccionará en concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

2. El proyecto de Catálogo será sometido a informe de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. Si el Catálogo comprendiera, dentro de un conjunto o sistema a proteger, bienes declarados de interés cultural o incluidos en el inventario de bienes culturales de la Comunidad de Madrid, dicho informe tendrá carácter vinculante respecto de las Normas de Protección de los citados bienes.

3. Si el Catálogo comprendiera bienes afectos a la Defensa Nacional, se someterá a informe vinculante del Ministerio de Defensa, en los términos establecidos por la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. Una vez considerados los informes recibidos e incorporadas, en su caso, las oportunas modificaciones, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes aprobará el proyecto de Catálogo y lo someterá a informe de las demás Consejerías y de los Ayuntamientos afectados, así como a información pública, por plazo de tres meses.

5. Introducidas, en su caso, las modificaciones pertinentes, que requerirán un nuevo trámite de información pública si fueran sustanciales, el proyecto será elevado al Gobierno,

previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, para su aprobación definitiva mediante Decreto y su posterior publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

TÍTULO III

De la rehabilitación de los espacios urbanos degradados

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 hayan de ser objeto de rehabilitación de conformidad con los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes especiales, Programas de Rehabilitación, y con el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 9. *Programas y Convenios de Rehabilitación Concertada.*

1. La rehabilitación de espacios urbanos deberá llevarse a cabo, preferentemente, mediante los Programas de Rehabilitación Concertada en Áreas Urbanas previstos en el capítulo V del Título VII de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
2. La representación de la Comunidad de Madrid en la firma de los Convenios que contengan los Programas de Rehabilitación Concertada corresponderá al titular de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Por parte de los Ayuntamientos se requerirá acuerdo del Pleno de la Corporación.

Artículo 10. *Contenido de los Programas de Rehabilitación Concertada.*

Los Programas de Rehabilitación Concertada deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de los espacios urbanos degradados que han de ser objeto de rehabilitación.
2. El objeto de la rehabilitación, que podrá consistir en:

a) La recuperación y mejora de infraestructuras, espacios libres y dotaciones.
b) La recuperación y mejora de fachadas y demás cerramientos que configuren la escena urbana.
c) La recuperación y rehabilitación de edificios catalogados o que, sin estarlo, se incluyan en el Programa de Rehabilitación.

3. El programa de actuación y criterios a seguir para la ejecución de las operaciones de rehabilitación.
4. La programación económica y viabilidad de la actuación, con especificación de la aportación de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos.
5. La forma de gestión, que podrá atribuirse a la Comunidad o al Ayuntamiento, o concretarse en la constitución de una organización común o de consorcios, los cuales tendrán la consideración de Administración actuante y podrán utilizar cualquiera de las formas de gestión previstas en la legislación vigente.
6. El Programa de Rehabilitación podrá incluir, asimismo, los siguientes puntos:

a) Medidas para fomentar la participación de la iniciativa privada en cualquiera de las formas admisibles legalmente.
b) Participación de las Administraciones Públicas en los Programas de Rehabilitación y, en su caso, en los consorcios constituidos para su gestión, sea en dinero, en terrenos o edificios, o en la aportación de servicios técnicos y de gestión.
c) 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.

Artículo 11. *Acuerdos de colaboración.*

Para evitar la dispersión de ayudas y racionalizar la correcta utilización de los recursos públicos, podrán establecerse acuerdos de colaboración entre las distintas Consejerías con competencias concurrentes, en los que se especifique, en relación con un espacio de rehabilitación, la actuación y los medios económicos que ha de aportar cada una.

Artículo 12. *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.

TÍTULO IV

De la rehabilitación de inmuebles que hayan de ser preservados

Artículo 13. *Inmuebles que pueden ser objeto de rehabilitación.*

Los inmuebles que podrán ser objeto de restauración individualizada al amparo de la presente Ley serán los que reúnan alguna de las siguientes características:

1. Los bienes declarados de interés cultural.
2. Los bienes relacionados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y los bienes inventariados de conformidad con lo dispuesto en la misma.
3. Los bienes catalogados de conformidad con el ordenamiento urbanístico.
4. Los bienes incluidos en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico o que sean susceptibles de ser incluidos en el mismo de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
5. Los que convenga rehabilitar por razones de interés social.
6. Y, en general, los bienes que deban ser objeto de preservación de conformidad con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 14. *Programas y estudios de rehabilitación.*

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá elaborar programas de rehabilitación temáticos referidos a conjuntos de bienes que formen parte de un sistema, de conformidad con el artículo 5, aunque no constituyan un espacio urbano, y, asimismo, estudios de rehabilitación individualizados en relación con bienes concretos que vayan a ser objeto de rehabilitación.
2. Los programas temáticos y los estudios de rehabilitación individualizados se adecuarán a su carácter y finalidad, e incluirán la documentación relativa a los siguientes extremos: información, análisis y definición de necesidades, proyecto o proyectos de rehabilitación, fases de actuación si hubiere lugar a ellas, memoria económica y forma de gestión. La forma de gestión hará referencia, en su caso, a los acuerdos de colaboración suscritos a tal fin con otras Consejerías, así como a la procedencia u oportunidad de formalizar convenios de cooperación con otras Administraciones o con los particulares afectados.

Artículo 15. *Convenios de rehabilitación.*

1. Cuando la Comunidad de Madrid sea titular del inmueble objeto de rehabilitación, podrá llevarla a cabo directamente, sin necesidad de convenio alguno con otras Administraciones Públicas.

Sin perjuicio de lo anterior, y por razón de los intereses públicos concurrentes, podrán celebrarse convenios de cooperación con la Administración del Estado y con el municipio correspondiente.

2. Cuando el titular del inmueble sea el Estado o un municipio, la actuación de la Comunidad de Madrid requerirá un convenio previo de rehabilitación que incluya un estudio de rehabilitación y concrete la forma de gestión, en la que se especificará la actuación y aportaciones de cada Administración, y la creación en su caso de un órgano de gestión e incluso de un consorcio.

3. Cuando el inmueble sea de titularidad privada, la actuación de la Comunidad de Madrid podrá llevarse a cabo:

a) A solicitud del interesado, en virtud de Resolución de la Dirección General competente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y siempre que se cumplan los requisitos que, mediante Orden de la misma, habrán de establecerse.

b) Mediante convenio de rehabilitación con el propietario, respetando los derechos adquiridos por los inquilinos, en el que podrán participar el Estado y el Ayuntamiento que corresponda.

4. El convenio incluirá un estudio de rehabilitación, las aportaciones, derechos y obligaciones de la Comunidad y el propietario, así como los derechos adquiridos por los inquilinos, y, en su caso, de las otras Administraciones Públicas que sean partes en el convenio.

Cuando el convenio suponga la adquisición del inmueble por la Comunidad de Madrid, tanto si comporta la posesión o alguna forma de uso o disfrute en favor del antiguo titular o de un tercero como si no, se requerirá informe previo favorable de la Consejería competente en materia de Hacienda. En el supuesto de que dicho informe sea desfavorable, sólo podrá suscribirse el convenio previa autorización del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Disposición adicional única. *Rehabilitación de viviendas.*

La realización de actuaciones en materia de rehabilitación de viviendas se regirá por su legislación específica.

Disposición transitoria única. *Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico.*

El Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobará el Catálogo Regional del Patrimonio Arquitectónico en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición final. *Desarrollo reglamentario y entrada en vigor.*

1. Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que pueda dictar y, en su caso modificar, cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

2. La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». Asimismo, se publicará en el «Boletín Oficial del Estado», a los meros efectos de su conocimiento.

§ 4

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 177, de 27 de julio de 2001
«BOE» núm. 245, de 12 de octubre de 2001
Última modificación: 27 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2001-18984

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

I. La Comunidad de Madrid, nacida en el marco de la España de las Autonomías, es una Comunidad de carácter uniprovincial con una extensión de ocho mil treinta kilómetros cuadrados, situada geográficamente en el centro de la Península Ibérica y con una población superior a los cinco millones de habitantes asentados en el conjunto de sus municipios. En ella se encuentra localizada la capital de España. Son éstas características propias que han de ser consideradas al regular su ordenamiento jurídico urbanístico.

La Comunidad de Madrid tiene una vocación clara de la defensa y conservación de su medio natural. Tiene también una clara y decidida vocación por el desarrollo económico y social. Estas afirmaciones se visualizan a través de sus espacios protegidos, de sus empresas, de la apuesta decidida por la tecnología punta, por la investigación y el desarrollo, que hacen de Madrid uno de los grandes motores de la economía española y europea. Una potente red de infraestructuras de transporte, armonizada con la defensa del medio ambiente, junto a la vivienda, entendida no sólo como un bien de primera necesidad, a la que todos los madrileños tengan acceso, son políticas prioritarias y necesarias para que la Comunidad de Madrid siga siendo un referente imprescindible al hablar de calidad de vida y desarrollo armónico. Es por ello, que la presente Ley quiere representar el marco adecuado donde todas estas prioridades puedan armonizarse con un resultado justo y eficaz.

II. La Comunidad de Madrid, con competencia exclusiva en materia de urbanismo, otorgada por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, inició el ejercicio de esta incuestionable potestad legislativa con la Ley 4/1984, de 18 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística; continuó con la Ley 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial; la Ley 8/1985, de 4 de diciembre, por la que quedaban sin aplicación las Delimitaciones de Suelo Urbano reguladas por el Real Decreto-ley 16/1981; 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 y, por último, con la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de aquella función, y dentro del marco normativo estatal vigente, aprobó la Ley 4/1984 para atender una serie de problemas planteados en nuestra realidad urbanística cuya trascendencia y gravedad no admitían demora, instrumentando para ello un conjunto de medidas normativas dotadas de eficacia suficiente para restaurar y mantener la necesaria disciplina que debe presidir el proceso urbanístico y dotando a los Ayuntamientos y a los órganos de la Comunidad de Madrid de las competencias necesarias. Sin embargo, la Ley 4/1984 no ha sido una Ley relativa a la disciplina urbanística únicamente, sino también con incidencia en las actividades de la iniciativa privada en el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable, en la gestión de la ejecución del planeamiento urbanístico y en la intervención en la edificación y uso del suelo.

La Ley 10/1984 estableció un marco de ordenación territorial de carácter supramunicipal, configurando las Directrices de Ordenación Territorial, con finalidad de establecer las pautas espaciales de asentamiento de las actividades, de acuerdo con las políticas sociales, económicas y culturales emanadas de la Comunidad de Madrid y los Programas Coordinados de Actuación, con la finalidad de integrar el conjunto de acciones e inversiones procedentes de los tres niveles de gobierno. Los Planes de Ordenación del Medio Físico completaron los instrumentos de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid. La Ley 10/1984 pretendió regular a través de dichas figuras el conjunto de acciones, problemas y procesos que superan el estricto ámbito municipal en lo que a ordenación urbanística se refiere, para transformarse en problemas territoriales de toda la Comunidad Autónoma.

La Ley 8/1985, Ley de artículo único, dejó sin aplicación en la Comunidad de Madrid las Delimitaciones de Suelo Urbano reguladas por el Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, porque lejos de fomentar el proceso de adaptación del planeamiento urbanístico general al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 supuso un inconveniente.

La Ley 9/1985 pretendió habilitar a la Comunidad de Madrid para adoptar toda una serie de medidas con carácter excepcional, tanto en cuanto a su ámbito de aplicación como a su vigencia temporal, en materia de disciplina urbanística, así como en orden al planeamiento y a la ejecución de las actuaciones regularizadas.

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

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

La Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, tenía como finalidad, explicitada en su exposición de motivos, la de cubrir temporalmente la parcial quiebra de la cobertura legal de la ordenación urbanística y su gestión como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Efectivamente, el ordenamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, presidido por la Ley 9/1995, vino presuponiendo para todo lo no previsto en ella, la vigencia y aplicabilidad directa de la regulación general estatal contenida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, declarado en su mayor parte inconstitucional.

Como consecuencia de esta situación, la Ley 20/1997 ya anunciaba la intención de la Comunidad de Madrid de establecer un marco normativo completo en materia urbanística,

en ejercicio de las competencias exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: La primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un período suficiente de reflexión —con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar— para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter omnicomprensivo de la materia, la estabilidad que la misma demanda, ya que los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo en nuestra Región requieren un amplio consenso político y social. En efecto, los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo para dar soporte a los usos que el desarrollo de nuestra Región y de sus habitantes requiere, tienen una duración dilatada, que precisa de la necesaria estabilidad normativa y seguridad jurídica, en los últimos años ciertamente alterada. A este fin se encamina la Ley, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos.

III. La Comunidad de Madrid con este importante acervo en la configuración de su ordenamiento jurídico urbanístico y consciente de la urgente necesidad de resolver el problema de la dispersión legislativa actualmente existente, afronta el reto de regular el marco jurídico del ordenamiento urbanístico con la presente Ley.

El ordenamiento jurídico urbanístico aplicable en el ámbito de la Comunidad de Madrid se encuentra integrado por una pluralidad de normas estatales, entre otras, los preceptos del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 no declarados inconstitucionales, el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de desarrollo, aplicables con carácter supletorio, los preceptos de aplicación del Real Decreto-ley 16/1981, la Ley 6/1998 y el Real Decreto-ley 4/2000, y de normas autonómicas, preceptos de aplicación de la Ley 4/1984, Ley 9/1995 y Ley 20/1997.

La Sentencia del Tribunal Constitucional ya mencionada, delimita con precisión el ámbito competencial que corresponde al legislador estatal y a los legisladores autonómicos en materia de urbanismo. La base de la decisión del Tribunal es la inequívoca atribución constitucional y la estatutaria a las Comunidades Autónomas de la competencia exclusiva en esta materia. Así aparece efectivamente recogido en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, sobre cuyo alcance no cabe duda alguna ya tras la decisión adoptada por el Tribunal Constitucional. Corresponde, pues, esta Ley al ejercicio de esta competencia autonómica plena en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, por ello, dispone la Comunidad de Madrid de título competencial bastante para regular, como en efecto se hace, la totalidad del régimen jurídico del urbanismo en la Región.

Son igualmente títulos competenciales exclusivos que justifican el contenido de esta Norma los relativos a organización, régimen y funcionamiento de las instituciones de autogobierno de la Comunidad de Madrid, procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia, obras públicas de interés de la Comunidad, vías de comunicación regionales y patrimonio arquitectónico. Son títulos competenciales de desarrollo de la legislación básica estatal que justifican el contenido de la Ley, los relativos a régimen local, protección del medio ambiente y bienes de dominio público y patrimoniales cuya titularidad corresponde a la Comunidad de Madrid.

Estas competencias regionales se han ejercido cohonestándolas con las competencias estatales que, distintas de las urbanísticas, inciden no obstante en esta materia —como ha delimitado con precisión el Tribunal Constitucional—, como es la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo, la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común. Tales competencias, plasmadas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector

Inmobiliario y Transportes, así como las restantes competencias estatales que, contenidas en otras diversas normas, tienen igualmente influencia en la ordenación urbanística, han sido respetadas en la presente Ley, que contempla su contenido con el de la normativa estatal mencionada.

Igualmente se ha respetado el principio de autonomía municipal para la gestión de sus propios intereses, tal y como establece el artículo 137 de la Constitución Española.

Finalmente, la Ley garantiza el desarrollo sostenible y la cohesión social, respetando el principio de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad.

IV. La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se estructura en siete Títulos, Disposiciones Adicional, Transitorias, Derogatoria y Finales. El Título Preliminar establece los objetivos y principios generales de la ordenación urbanística, el Título I, el Régimen Urbanístico del Suelo, y el Título II, el Planeamiento Urbanístico. Estos tres Títulos constituyen la base de la Ley, completando y desarrollando en su totalidad la función social de la propiedad, punto de partida de la regulación que se establece para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, donde la Comunidad de Madrid ejerce plenamente la potestad legislativa. Esta gestión y ejecución se desarrolla en los Títulos III a V, ambos inclusive. El Título III, Ejecución del Planeamiento, define los diferentes mecanismos de ejecución del planeamiento urbanístico, el Título IV, Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario, culmina el proceso edificatorio regulando los procedimientos de otorgamiento de las licencias urbanísticas y el Título V, Disciplina Urbanística, cierra el ciclo de la transformación del suelo regulando la protección de la legalidad urbanística y las infracciones urbanísticas y su sanción. El Título VI, Organización y Cooperación Interadministrativa, establece los órganos de la Comunidad de Madrid con competencia en materia urbanística y las fórmulas y técnicas de cooperación interadministrativa. Las Disposiciones Transitorias y la Disposición Final Cuarta cumplen el objetivo de posibilitar la aplicación paulatina de la nueva Ley, cuando sea aprobada por la Asamblea de Madrid, sin quiebra de la seguridad jurídica del administrado.

V. En el Título Preliminar se establece el objeto de la Ley, sus principios rectores y los fines de la ordenación urbanística que comprende las actividades de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo, del planeamiento urbanístico, de ejecución del planeamiento urbanístico y de intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario. La Ley concibe la actividad urbanística como una función pública cuya titularidad y responsabilidad corresponde a las Administraciones públicas. Igualmente, se establece el deber y la obligación de fomento de la participación ciudadana.

La condición de función pública del urbanismo no significa necesariamente la gestión directa por la Administración competente. Antes al contrario, por sus características el urbanismo demanda el fomento y la promoción, al máximo posible, de la iniciativa privada. Y ésta, a su vez, no se restringe a los privados que, además, tengan, con derecho bastante para ello (significativamente el de propiedad), la disposición del suelo, pues la actividad urbanística de transformación del suelo debe entenderse constitucionalmente comprendida en el ámbito de la libertad de iniciativa económica, es decir, de empresa. Sin perjuicio de ello, los propietarios y titulares de cualesquiera otros derechos suficientes sobre los correspondientes bienes intervienen en la actividad urbanística en los términos determinados en la presente Ley.

VI. En el Título I se define el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los derechos y los deberes y los principios del régimen urbanístico generales y particulares para cada clase de suelo. Se establecen tres clases de suelo: Urbano, urbanizable y no urbanizable de protección. La clasificación se ajusta a la legislación básica establecida por la Ley estatal 6/1998, modificada por el Real Decreto-ley 4/2000.

Se clasifica como suelo urbano el que reúne las características físicas para ser incluido en esta clase de suelo por disponer de servicios urbanos o estar consolidado por la edificación en sus dos terceras partes. El suelo urbano se categoriza en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Se clasifica como suelo no urbanizable de protección aquel que tenga algún valor que proteger por estar sometido a algún régimen especial, de acuerdo con la legislación sectorial o el planeamiento regional territorial, o algún

valor que preservar, de conformidad con el planeamiento regional territorial o el planeamiento urbanístico.

El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo. El establecimiento de dicha categoría encuentra su amparo en el desarrollo del artículo 45 de la Constitución Española que establece el derechos de todos, sin distinciones, a disfrutar de un medio ambiente adecuado, el deber de conservarlo y la obligación de los poderes públicos de velar por la «utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva».

Se clasifica como suelo urbanizable el resto del suelo del término municipal, es decir, el que no es suelo urbano ni suelo no urbanizable de protección. El suelo urbanizable se categoriza en sectorizado y no sectorizado.

En el suelo urbanizable sectorizado se distingue aquel que tenga ordenación pormenorizada, que no tendrá que realizar Plan Parcial para su ejecución, del que carezca de ordenación pormenorizada, que sí tendrá que ejecutarlo. El suelo urbanizable no sectorizado se transformará en sectorizado mediante el correspondiente Plan de Sectorización.

VII. En el Título II la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística municipal diferencia las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo. Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Son determinaciones pormenorizadas aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Son una determinación estructurante del planeamiento los elementos de las redes públicas o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles: Los que conforman la red supramunicipal, la red general y la red local. Este sistema de redes públicas se localiza sobre suelos de cesión obligatoria y gratuita por los promotores del suelo y se integra dentro de las reservas para dotaciones cuyos estándares se revisan y modifican radicalmente respecto de los establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976 y su Reglamento de Planeamiento de 1978, justificado este hecho en el cambio sustantivo de la realidad social y urbana de la Comunidad de Madrid desde entonces hasta nuestros días.

La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de ellos de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, es también una determinación estructurante. La totalidad del suelo urbano consolidado deberá dividirse en áreas homogéneas atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano. Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito. Superado este límite, dejará de ser suelo urbano no consolidado y se estará ante un suelo urbanizable. Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto de desarrollo por su ordenación pormenorizada. Sobre estas divisiones del suelo urbano y urbanizable sectorizado, el planeamiento urbanístico municipal volcará las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Son determinaciones estructurantes las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos. En suelo urbano consolidado, la superficie edificable de cada solar o parcela vendrá definida según las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento. En suelo urbano no consolidado, la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento se producirá en cada ámbito de actuación delimitado al efecto.

Es una determinación estructurante, en relación con los usos del suelo, la asignación en el área de reparto en suelo urbanizable, como mínimo, del 50 por 100 de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de las cuales las viviendas de precio tasado no podrán superar el 25 por 100. En todo caso, se reserva a cada

Ayuntamiento la facultad de determinar la tipología de las viviendas en el 10 por 100 de la superficie del suelo urbanizable.

Se unifican los instrumentos de planeamiento urbanístico de ámbito municipal en la figura del Plan General, que junto con la del Plan de Sectorización constituyen los instrumentos de planeamiento general. El Plan de Sectorización completa la ordenación estructurante del Plan General sobre el ámbito territorial de suelo urbanizable no sectorizado, que es objeto de una iniciativa de transformación urbanizadora.

El Plan General armoniza dos derechos constitucionales como son la ordenación urbanística, entendida como desarrollo económico y social, y la protección del medio ambiente. El Plan General deviene instrumento jurídico de protección del medio ambiente, siguiendo los criterios más recientes de la directiva europea en relación con la materia y de la Consejería de Medio Ambiente, exigiéndose en el documento de Avance del Plan un «Informe previo de Análisis Ambiental» y una vez superados los trámites de aprobación inicial y de información pública, un «Informe definitivo de Análisis Ambiental», previo a la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento del Plan General, que así aprobado será remitido a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para el trámite de su aprobación definitiva.

Mediante este procedimiento se quiere compatibilizar la protección del medio ambiente con la agilización del procedimiento y la seguridad jurídica de los administrados. Agilización del procedimiento porque no va a haber necesidad de nuevos informes medioambientales en el procedimiento administrativo para la tramitación del planeamiento de desarrollo y únicamente los relativos a las infraestructuras de saneamiento.

Se universaliza como planeamiento de desarrollo el Plan Parcial, utilizándose tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado. Los Planes Especiales se destinan al desarrollo de las redes públicas en cualquiera de las clases de suelo y a actuaciones en suelo urbano en relación con el patrimonio histórico-artístico.

Finalidad importante de la presente Ley es la simplificación del procedimiento administrativo en la tramitación del planeamiento urbanístico. La aprobación inicial implicará el requerimiento de informe de todas las Administraciones previstas legalmente como preceptivas o que por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellas gestionados deban considerarse determinantes en el procedimiento. Los informes preceptivos deberán ser emitidos en el plazo de un mes, coincidente con el período de información pública. Transcurrido el plazo de información pública, se suprime el otro período de igual duración que el anterior que el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 establecía para dar audiencia a los organismos.

VIII. Siguiendo las pautas de la cultura urbanística existente, en el Título III de la presente Ley se desprograma el planeamiento urbanístico y, por el contrario, se programa la gestión y ejecución urbanística. La finalidad de este cambio tiene por objeto evitar que el modelo de ordenación urbanística quede obsoleto por incumplimiento de los antiguos programas de actuación de la legislación urbanística, consiguiendo, por el contrario, que se desarrolle el suelo según las necesidades sociales mediante la creación de la figura del promotor.

La transformación del suelo se podrá llevar a cabo por los propietarios que cumplan con el programa de gestión, que consiste en la ejecución del planeamiento en el plazo de un año en suelo con ordenación pormenorizada, bien sea en suelo urbano no consolidado, bien en suelo urbanizable sectorizado, y de dos años en suelo sin ordenación pormenorizada de la clase que fuere, es decir, incluso en suelo urbanizable no sectorizado. Estos plazos comienzan a computar a partir de la ejecutividad del planeamiento que legitime la ordenación pormenorizada en cada caso. Transcurridos los plazos citados, los propietarios podrán seguir desarrollando su suelo pero con la posible competencia del promotor o promotores interesados en ese desarrollo. En todo caso, la adjudicación al promotor se hace previo concurso convocado al efecto.

Se agilizan los procedimientos de gestión urbanística, fundamentalmente, a través de los siguientes mecanismos:

1.º Reducción de trámites administrativos y simplificación del procedimiento en el sistema de compensación.

2.º Posibilidad de la Administración de sustituir automáticamente el sistema de compensación por el sistema de ejecución forzosa por incumplimiento de los propietarios.

La ejecución de la obra urbanizadora por iniciativa privada en los pequeños municipios se puede llevar a cabo por los propios Ayuntamientos por el mecanismo de obras públicas ordinarias resarciéndose de los costes mediante cuotas de urbanización, determinándose éstas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

La presente Ley prevé la cesión obligatoria y gratuita de suelo para redes públicas supramunicipales a la Comunidad de Madrid con objeto de afrontar los problemas sociales territoriales desde la perspectiva global de toda la Comunidad. Esta cesión se cuantifica en veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados construidos de cualquier uso, de aplicación en todos los suelos urbanizables sectorizados de la Comunidad, es decir, en todos los Planes Parciales que se ejecuten y se concentra en aquellos emplazamientos que el Gobierno de la Comunidad de Madrid considere adecuados a su política regional a materializar por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general.

En relación con el proceso de distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado, se consideran dos fases: Una primera de equidistribución en el área de reparto y una segunda de reparcelación en los sectores o unidades de ejecución en que éstos hayan podido ser divididos. En suelo urbano no consolidado, únicamente la de reparcelación en el ámbito de actuación o unidades de ejecución en que haya podido ser dividido.

En relación al área de reparto ha de decirse que su delimitación únicamente se produce en suelos urbanizables sectorizados. En suelo urbano y en suelo urbanizable no sectorizado no existen áreas de reparto.

IX. El Título IV regula la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario. El texto de la Ley regula la parcelación en las diversas clases de suelo y contempla las distintas modalidades de intervención de la Comunidad de Madrid, distinguiendo las calificaciones urbanísticas y los proyectos de actuación especial. Por otra parte, contempla la intervención de los ayuntamientos en actos de uso del suelo, construcción y edificación. Entre los supuestos de intervención municipal en los citados actos se hace una regulación pormenorizada de las licencias urbanísticas, recogiéndose con carácter general el silencio positivo y diversas modalidades de agilización de los procedimientos. Se contempla asimismo el supuesto extraordinario de ejecución sustitutoria o, en su caso, expropiación forzosa, en determinados supuestos de incumplimiento de la función social de la propiedad, a fin de impedir la especulación del suelo.

La Ley regula los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones, edificios e instalaciones, así como los supuestos de ruina legal y física. En relación con estos deberes, se incorpora la figura de la entidad de inspección técnica, que deberá ser homologada y registrada por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística. Todo ello con independencia de las actuaciones que han de llevar a cabo los servicios técnicos municipales.

Especial consideración merece la previsión que efectúa la Ley en relación con las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Así, se han establecido las cautelas de exigir por los ayuntamientos la calificación provisional en el acto de solicitud de la preceptiva licencia urbanística y de la calificación definitiva en el acto de solicitud de la licencia de primera ocupación. Asimismo, respecto de este tipo de viviendas, se introduce la posibilidad de que la Comunidad de Madrid pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto tanto sobre el suelo cuyo destino, según el planeamiento, sea la construcción de viviendas en régimen de protección, como sobre las propias viviendas sometidas a este régimen.

En este Título se recogen los tradicionales instrumentos utilizados por las Administraciones públicas para incidir en el mercado inmobiliario; en concreto, los patrimonios públicos de suelo, los derechos de superficie y los de tanteo y retracto. Especial consideración merece, por su novedad, la supresión de la subasta como procedimiento de adjudicación de las enajenaciones de los terrenos de los patrimonios públicos de suelo y la obligación de comunicar a la Comunidad de Madrid los precios de construcción, venta y

arrendamiento de inmuebles, que serán consolidados y difundidos por un observatorio de precios en esta materia.

X. En el Título V se regula la inspección urbanística, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones urbanísticas y su sanción. Se tipifica «ex novo» como infracción urbanística el fraude del régimen de protección pública a que estén sujetas este tipo de viviendas, incluido el precio del suelo donde se asienten o únicamente del solar en el caso de que no estuvieran edificadas. En atención a la próxima implantación del euro en España, la cuantía de las multas por infracciones urbanísticas se ha valorado en el texto de la presente Ley en euros, y en las Disposiciones Transitorias en pesetas para evitar la obsolescencia de la moneda considerada al poco tiempo de entrar en vigor este texto legal.

XI. La Organización y Cooperación Interadministrativa reguladas en el Título VI son los órganos de la Comunidad de Madrid ya existentes, Comisión de Urbanismo y Jurado Territorial de Expropiación, y las fórmulas y técnicas de cooperación, tales como la cooperación interadministrativa y los convenios urbanísticos.

XII. Por último, la disposición adicional única regula la homologación y el registro de entidades de inspección técnica. Dentro de las Disposiciones Transitorias, la Primera de ellas se refiere al régimen urbanístico del suelo para su aplicación a los planes y normas vigentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley; la Segunda, a las determinaciones estructurantes y pormenorizadas para ser aplicadas a los planes y normas vigentes a la promulgación de la presente Ley; la Tercera, a la conservación de instrumentos urbanísticos, destacando el hecho de que los Planes de Ordenación Urbanística deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años desde su vigencia; la Cuarta fija una serie de aspectos sobre el planeamiento en ejecución; la Quinta está referida a los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y sancionadores; la Sexta al cálculo de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico; la Séptima a las dotaciones o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos; la Octava y la Novena, establecen, respectivamente, la cuantía de las sanciones en pesetas y la competencia para resolver los procedimientos sancionadores en pesetas, de aplicación hasta la sustitución de la unidad monetaria por implantación del euro.

En cuanto a la Disposición Derogatoria Única, deroga, en lo que se oponga a esta Ley, las disposiciones de la Asamblea y del Gobierno de la Comunidad de Madrid en esta materia, es decir, la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística; la Ley 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; la Ley 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, y la Ley 3/1998, de modificación parcial de la anterior, así como todas sus normas de desarrollo. Y respecto a las Disposiciones Finales, la Primera se refiere a la actualización de las normas de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Madrid y del Jurado Territorial de Expropiación; la Segunda habilita al Gobierno Regional para la actualización anual del importe de las sanciones consistentes en multa mediante Decreto; la Tercera se refiere a normas de desarrollo y ejecución reglamentarias; y la Cuarta fija un período de un mes para su entrada en vigor, desde la publicación completa de la Ley en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto la ordenación urbanística del suelo en la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Objeto, contenido y naturaleza de la ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística regula la utilización del suelo; los procesos de transformación de éste mediante la urbanización, la edificación y la construcción en general o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley; y el uso, la explotación, la conservación y la rehabilitación de las obras, los edificios, las construcciones y las instalaciones.

A los efectos de la ordenación urbanística del suelo se entiende comprendida la superficie del terreno, así como el vuelo y el subsuelo, tanto en su estado natural como transformado.

2. La ordenación urbanística comprende las siguientes actividades:

a) Garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo.
b) Planeamiento urbanístico.
c) Ejecución del planeamiento urbanístico.
d) Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.

3. La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad corresponde a las Administraciones públicas competentes, que la gestionarán y desarrollarán conforme a una equilibrada y equitativa ponderación de los bienes jurídicos relevantes protegidos por la Constitución y para la máxima realización posible en cada caso del orden por ésta definido.

Artículo 3. *Principios rectores y fines de la ordenación urbanística.*

1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:

a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.
b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.
c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.
d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.

A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.
g) Impedir la especulación con el suelo.

h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Artículo 4. *Actividad de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo.*

1. La actividad de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo y de su propiedad es una potestad administrativa que corresponde al Municipio, salvo en los supuestos en que esta Ley la atribuye expresamente a otra Administración.

2. La potestad de garantía del cumplimiento del régimen urbanístico comprende las siguientes facultades:

a) Asegurar que el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones se utilicen de acuerdo con la ordenación urbanística y, en todo caso, con el interés general y la función social de la propiedad.

b) Afectar el aumento del valor originado por el proceso urbanístico al cumplimiento de los deberes de la propiedad del suelo.

c) Asegurar el cumplimiento efectivo y pleno de los deberes legales inherentes a la propiedad del suelo con independencia del régimen de la gestión de la ejecución del planeamiento.

d) Garantizar la efectividad del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los propietarios de suelo.

e) Hacer efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

Artículo 5. *Actividad de planeamiento urbanístico.*

1. La actividad de planeamiento urbanístico es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la presente Ley.

2. La potestad de planeamiento urbanístico comprende las siguientes facultades:

a) Elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo.

b) Establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley.

c) Concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad.

d) Determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

3. La potestad de planeamiento urbanístico se ejerce en coordinación con las atribuidas por la Ley a otras Administraciones para la gestión de intereses públicos específicos cuya realización condicione o limite el destino o la utilización del suelo o requiera la transformación o la ocupación de éste, integrando espacialmente todas las acciones públicas relevantes territorialmente y articulando éstas con las privadas.

4. Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.

b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.

La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

Artículo 6. *Actividad de ejecución del planeamiento urbanístico.*

1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico incluye las siguientes facultades:

a) La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento.
b) La determinación del régimen y sistema de la gestión.
c) La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación.
d) El control de legalidad de los actos de uso y transformación del suelo, la protección de la legalidad urbanística y la imposición de sanciones por la comisión de infracciones administrativas.

2. Las facultades a que se refieren las letras a), b) y d) del número anterior son potestades administrativas que corresponden a la Administración urbanística en cada caso competente de acuerdo con la presente Ley.
3. La facultad a que se refiere la letra c) del número 1 es, en el régimen público de gestión, una potestad administrativa que corresponde a la Administración urbanística competente de acuerdo con la presente Ley.
Los sujetos privados participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada en la presente Ley.
4. La facultad a que se refiere la letra c) del número 1 corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados en los términos de la presente Ley.
La edificación o construcción en solares y, en su caso, parcelas es siempre una facultad del titular del derecho de propiedad en el momento de realización de las obras.

Artículo 7. *Actividad de intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.*

1. La actividad de intervención en las acciones y los actos de transformación, utilización y materialización del aprovechamiento del suelo es una potestad administrativa que corresponde al Municipio en cuyo término se lleven a cabo tales acciones y actos.
2. La potestad a que se refiere el número anterior comprende las siguientes facultades:

a) Intervenir las acciones y los actos en la forma dispuesta en la presente Ley para asegurar su conformidad con la ordenación urbanística.
b) Proteger la legalidad urbanística para la reintegración del orden urbanístico conculcado, con reposición de las cosas a su debido estado.
c) Sancionar las infracciones administrativas urbanísticas.

3. La actividad de incidencia en el mercado inmobiliario es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística competente en cada caso de conformidad con la presente Ley.
4. La potestad prevista en el número anterior comprende las siguientes facultades:

a) Constituir y administrar patrimonios públicos de suelo.
b) Fomentar la generación de suelo urbanizado, la construcción en general y la edificación residencial en particular, así como la conservación y rehabilitación de los espacios urbanos y naturales, y del patrimonio arquitectónico existente.
c) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
d) Sujetar las transmisiones de derechos reales sobre bienes inmuebles a los derechos de tanteo y retracto.

e) Establecer un sistema de publicidad de los precios en las operaciones inmobiliarias para procurar la transparencia del mercado.

Artículo 8. *Administración pública y ordenación urbanística.*

1. A las Administraciones públicas urbanísticas corresponde en todo caso, en la ordenación urbanística, el encauzamiento, la dirección y el control de las actividades y los actos de los sujetos públicos y privados.
2. Las potestades atribuidas y las competencias asignadas a las Administraciones públicas incluyen, además de las determinadas expresamente en la presente Ley, cuantas facultades sean congruentes con ellas para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 9. *Contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. Los derechos y los deberes de la propiedad del suelo resultan de su clasificación y, en su caso, calificación urbanística.
2. El cumplimiento de los deberes es condición previa para el ejercicio de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la presente Ley. Tanto el cumplimiento de los deberes como el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad deberán producirse en los términos dispuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento general, con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada.
3. La clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística vinculan los terrenos, las construcciones y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, completando la delimitación del contenido del derecho de propiedad.
4. La utilización del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística establezcan, de conformidad con la clasificación urbanística de los predios.

Artículo 10. *Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.*

1. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.
2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones 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 los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.
3. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, y el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma, se produciráen los términos fijados por esta Ley.

Artículo 11. *Derechos generales de la propiedad del suelo.*

1. Forman parte, en todo caso, del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, las facultades reales y actuales de uso,

disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorios con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

Artículo 12. *Deberes generales de la propiedad del suelo.*

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.

b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.

g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.

h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

i) Solicitar y obtener en la forma dispuesta en la presente Ley las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

Artículo 13. *Clases de suelo y categorías.*

1. El planeamiento general clasifica el suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases:

a) Suelo urbano.
b) Suelo urbanizable.
c) Suelo no urbanizable de protección.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la capacidad del planeamiento territorial para clasificar directamente terrenos, con plena y directa eficacia, cuando así esté previsto expresamente por la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. La clasificación así dispuesta vincula en todo caso al planeamiento urbanístico.

3. En las clases de suelo se distinguen categorías primarias y, en su caso, secundarias.

4. Las categorías primarias precisan el régimen propio de la clase de suelo correspondiente.

5. Las categorías secundarias complementan, cuando procedan, las primarias.

6. Reglamentariamente se establecerán las categorías secundarias en que puedan dividirse todas o alguna de las categorías primarias definidas en este artículo.

Artículo 14. *Suelo urbano.*

1. Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

c) Que estén ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.

d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

Serán también suelo urbano consolidado aquellos solares o parcelas que sean objeto de actuaciones de dotación, aunque requieran de equidistribución de beneficios y cargas.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, aquellos terrenos que sean objeto de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Reglamentariamente se concretarán los criterios para valorar adecuadamente el grado de urbanización y de consolidación de los terrenos para la clasificación como suelo urbano, así como los criterios que sean de aplicación, en su caso, para distinguir entre las dos categorías establecidas.

Artículo 15. *Suelo urbanizable.*

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, por no proceder serlo a las clases de suelo urbano y no urbanizable de protección, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.

2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbanizable, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevea expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.

Artículo 16. *Suelo no urbanizable de protección.*

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable de protección los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con el planeamiento regional territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Que el planeamiento regional territorial y el planeamiento urbanístico consideren necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por sus valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales.

2. El planeamiento regional territorial clasificará directamente los terrenos que, en todo caso, deban pertenecer a esta clase de suelo, que será completado, en su caso, por la clasificación realizada por el planeamiento general.

3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados el suelo, la vegetación y la fauna o sus hábitats, y los terrenos perdieran el valor que dio lugar a su protección, quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental. En todo caso, no podrá incluirse este suelo en ninguna otra clase, dentro de los treinta años siguientes al daño sufrido, salvo su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de Madrid, en la que quede justificada la imposibilidad de dicha restitución medio ambiental.

CAPÍTULO III

Régimen urbanístico del suelo urbano

Artículo 17. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.*

El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.

b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.

c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación.

e) Realizar los deberes de cesión previstos para las actuaciones de dotación en el artículo 19 bis de esta ley, así como realizar la distribución equitativa de beneficios y cargas cuando lo requieran.

Artículo 18. *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado.*

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:

a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.

b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.

c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.

2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:

a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.

3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el artículo anterior.

Artículo 19. *Régimen del suelo urbano consolidado.*

1. En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela correspondiente adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.

2. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes.

3. Para la materialización de la superficie edificable permitida podrá autorizarse la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación

ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

b) El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 19 bis. *Régimen de las actuaciones de dotación.*

1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

No será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de esta ley.

2. En relación con el incremento de redes públicas se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Se entenderá como estándar dotacional establecido, el cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre la edificabilidad lucrativa existente en el área homogénea de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en el artículo 37 de esta ley.

b) Se entenderá como estándar dotacional establecido por vivienda, el cociente de la superficie de redes públicas locales existentes, excluido el viario, entre el número de viviendas existente en el área homogénea de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en el artículo 37 de esta ley. En aquellos planeamientos que no tengan referencia al número de viviendas o superficie construida orientativa de la misma, se utilizará la referencia de una unidad de vivienda por cada 100 m^2 construidos.

c) En las actuaciones en suelo de uso residencial:

1.º En las actuaciones que supongan una mayor edificabilidad, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será, como mínimo, el correspondiente al producto del incremento de la superficie edificable por el estándar dotacional del área homogénea.

2.º En las actuaciones que supongan un incremento de la densidad, por reducción del tamaño de vivienda, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea.

3.º En las actuaciones en suelo de uso residencial en las que se den las dos circunstancias anteriores, se aplicarán conjuntamente los estándares de los epígrafes a y b de este apartado.

d) En las actuaciones en suelo de uso no residencial:

1.º En las actuaciones que se limiten a establecer un nuevo uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será el que se determine en el estudio específico municipal de necesidades de redes que, para este supuesto, deberá contener el instrumento de planeamiento.

2.º En las actuaciones que supongan una mayor edificabilidad, manteniendo el uso no residencial, o cambiándolo a otro uso no residencial, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de la superficie edificable por el estándar dotacional del área homogénea, con el objeto de mantener este estándar.

3.º En las actuaciones en suelo de uso no residencial en las que se den las dos circunstancias anteriores, se aplicarán conjuntamente los estándares de los epígrafes a y b de este apartado.

4.º En las actuaciones que supongan un cambio de uso no residencial a residencial, sin incrementar la edificabilidad, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea, con el objeto de mantener este estándar. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de 15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda. Todo ello salvo lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.

5.º En las actuaciones que supongan un cambio de uso de no residencial a residencial con incremento de la edificabilidad, se aplicará el estándar que resulte del apartado anterior sobre las viviendas resultantes de la edificabilidad total.

3. El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, en caso de justificarse la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por alguna de las siguientes fórmulas:

a) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito.

b) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea.

c) Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega.

4. La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega.

5. Los deberes relacionados en los apartados anteriores, que deberán recogerse en el adecuado instrumento de planeamiento, deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad o en el de presentación de la declaración responsable.

6. Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología en el que se garanticen que las nuevas viviendas cuenten con determinados niveles de eficiencia energética, no precisará nuevas dotaciones públicas.

Artículo 20. *Régimen del suelo urbano no consolidado.*

1. En el suelo urbano no consolidado sólo podrán realizarse, mientras no cuente con ordenación pormenorizada establecida directamente por el planeamiento general o, en desarrollo de éste, por el correspondiente planeamiento de desarrollo:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las redes definidas por la ordenación estructurante del planeamiento general, así como las de infraestructuras y servicios públicos de la competencia de cualquiera de las Administraciones públicas y los servicios públicos prestados por compañías suministradoras que sean compatibles con la ordenación establecida en el planeamiento.

b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones, deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de

las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones.

2. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, sea directamente a través del planeamiento general o mediante el planeamiento de desarrollo, determina lo siguiente:

a) La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, en el contexto del sistema de ejecución determinado al efecto.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos del sistema de ejecución que se fije al afecto, al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios. Cuando la superficie total de los terrenos con destino o uso públicos y carácter dotacional previamente existentes en la unidad de ejecución sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entiende sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con edificabilidad.

c) La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Municipio.

d) El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución en proporción al valor del terreno por ellos aportado, salvo que no asuman la ejecución ni participen en ella.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración en virtud de cesión a título gratuito y por cualquier concepto a los destinos previstos por esta Ley y, en virtud de la misma, por el planeamiento urbanístico.

3. Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra b) del número 1 anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado.

Artículo 20 bis. *Régimen de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

1. Se entenderá que se requiere reforma o renovación de la urbanización cuando, para la implantación de la mayor edificabilidad o densidad o nuevo uso característico, sea necesario modificar las redes del conjunto de los servicios existentes en el ámbito enumerados en el artículo 14.a) de esta ley en más de un cincuenta por ciento, tomando como referencia la superficie física de las redes de los servicios existentes, con independencia de la necesidad de aumentar su caudal, potencia o intensidad del servicio. No se tendrá en cuenta a estos efectos la implantación y, en general, las necesidades derivadas de la urbanización de las nuevas redes locales.

2. Las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización que incrementen edificabilidad y se desarrollen en áreas homogéneas en las que se alcancen o superen los estándares de redes locales establecidos en el artículo 36.6, deberán garantizar que las redes locales previstas mantienen, como mínimo, el estándar dotacional previsto por el planeamiento y el ya obtenido en el área. En aquellos casos en los que no se alcance dicho estándar, las actuaciones propuestas deberán cumplir, al menos, con los estándares previstos en el artículo 36.6 para redes públicas locales.

Lo dispuesto anteriormente se entiende sin perjuicio de las demás obligaciones que legalmente correspondan.

3. Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos los instrumentos de ordenación urbanística podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento general o de desarrollo sin necesidad de precisar nuevas dotaciones para los

supuestos en que las nuevas viviendas alcance determinados niveles de eficiencia energética.

CAPÍTULO IV

Régimen urbanístico del suelo urbanizable

Artículo 21. *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado.*

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la presente Ley.

2. Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la presente Ley.

Artículo 22. *Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable no sectorizado.*

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

a) Promover la sectorización de sus terrenos y, para ello, el Plan de Sectorización, cuya aprobación supondrá la adscripción de los mismos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado.

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

c) En todo caso, consultar previamente al ejercicio de los anteriores derechos, a las Administraciones competentes, sobre la viabilidad de la sectorización y legislación sectorial aplicable, asícomo respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación. El pronunciamiento administrativo será vinculante.

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

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

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

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

d) En el caso de que se apruebe el Plan de Sectorización, los propios del suelo urbanizable sectorizado y los asumidos en la propuesta de compromisos, asícomo, en todo caso, los de ejecutar y ceder a las Administraciones públicas que corresponda las obras exteriores al sector necesarias para la debida conexión de éste con las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales, desde la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

Artículo 23. *Régimen del suelo urbanizable.*

1. En el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la presente Ley, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada.

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

En los casos de actuaciones en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la

aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. Mientras no se produzca el cambio de categoría a que se refiere el artículo siguiente, en el suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación el régimen del suelo no urbanizable de protección en todo lo no previsto en este capítulo.

Artículo 24. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren cambio en la categoría del suelo.*

1. En el suelo urbanizable no sectorizado podrán formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos.

2. Las iniciativas de desarrollo urbanístico se formalizarán mediante solicitudes de tramitación y aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

3. Las determinaciones de ordenación y gestión de las actuaciones urbanizadoras que se legitimen por el correspondiente Plan de Sectorización deberán observar los criterios que sobre delimitación de sectores y su inserción en el modelo territorial se establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial y urbanístico de aplicación.

Artículo 25. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo.*

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente Ley, los siguientes actos:

a) Las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo, así como los requeridos por las infraestructuras de distribución o transporte de energía y de telecomunicaciones, y sus construcciones estrictamente necesarias, para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o proyecto de actuación especial.

c) Las instalaciones de carácter deportivo que podrán concederse mediante licencia municipal.

Artículo 26. *Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren calificación urbanística.*

1. En el suelo urbanizable no sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial, podrá legitimarse, mediante la previa calificación urbanística, la realización de las siguientes construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario y su comercialización cuando se produzcan en la propia finca, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte. La calificación a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.

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

c) Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con

el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, la generación de energía destinada a autoconsumo y la recogida, la selección, el tratamiento y la valorización de residuos.

d) Las de carácter residencial. Para que se autorice el uso de vivienda familiar será necesario que se disponga aislada en el interior de la unidad, que por su localización no pueda presumirse finalidad urbanizadora por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, y que la finca cuente, cualquiera que sea su naturaleza, con la superficie mínima que se establece en la legislación forestal y agraria para los terrenos considerados monte.

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

f) Las instalaciones de carácter permanente para el desarrollo de actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios vinculados a la propia explotación y los servicios complementarios de dichas actividades.

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

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

2. Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de las iniciativas de actuación sometidas a calificación urbanística se regulan en los artículos 147 y 148 de la presente ley. Los ayuntamientos procurarán, a través de sus ordenanzas municipales, la tramitación conjunta del expediente de calificación urbanística y del correspondiente título habilitante, a fin de que ambos sean resueltos en el mismo acto.

3. No requerirán de calificación urbanística, siempre que el uso no esté expresamente prohibido por el planeamiento o normativa sectorial de aplicación, las siguientes construcciones o instalaciones:

a) La instalación de invernaderos temporales y desmontables.

b) La instalación de casetas de aperos no habitables, de una superficie total no superior a 15 metros cuadrados por parcela.

c) Los proyectos de riego.

d) La plantación de cualquier especie agrícola o silvícola.

e) La instalación de comederos abrevaderos desmontables y portátiles.

f) Los cerramientos perimetrales de fincas o parcelas.

g) La instalación de silos y heniles, desmontables y portátiles.

h) La nivelación de terreno y despedregado.

i) Los sondeos para captación de agua.

j) La instalación de huertos.

k) La mejora de caminos rurales y caminos nuevos.

l) La colocación de señalización, paneles, mesas interpretativas.

m) Las instalaciones ganaderas (mangas, embarcaderos, etc.) siempre que las mismas sean desmontables.

n) La instalación de colmenas desmontables y portátiles.

ñ) Las instalaciones públicas para tratamientos de residuos.

o) Las instalaciones de básculas puente públicas.

p) Los circuitos públicos biosaludables.

q) La instalación pública de punto verde.

r) Las instalaciones desmontables para la comercialización de los productos provenientes de la propia explotación de la finca, así como las actividades vinculadas a esta última.

s) Aquellas otras que puedan señalarse mediante orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Aquellas actuaciones que cuenten con calificación urbanística, pero sean susceptibles de ampliación podrán llevarse a cabo sin necesidad de un nuevo procedimiento de calificación urbanística siempre que se trate del mismo uso o accesorio. Para ello, solicitarán o presentarán al ayuntamiento el título habilitante de naturaleza urbanística que se requiera para su lícito ejercicio. Las actuaciones a las que se refiere este precepto en ningún caso podrán afectar a parcelas diferentes a las que ya cuentan con calificación.

Artículo 27. Actuaciones *en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial.*

1. Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades, con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:

a) Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que fije el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

1.º Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.
2.º Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.
3.º Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.
4.º Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.

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

1.º Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.
2.º Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.

c) Uso turístico, comprensivo, en las condiciones y con los requisitos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de los establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas dotados de equipamiento complementario adecuado, concebidos para satisfacer una oferta turística especializada en el suelo rural.
d) Establecimientos para el desarrollo de infraestructuras relativas a tecnologías de la información, comunicación y digitalización tales como los centros de proceso de datos.

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

CAPÍTULO V

Régimen urbanístico del suelo no urbanizable de protección

Artículo 28. *Derechos y deberes de la propiedad en suelo no urbanizable de protección.*

1. En el suelo no urbanizable de protección los derechos de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones, compatibles con la preservación de los valores que motivan su inclusión en esta clasificación de suelo. Esta facultad comprende sólo los trabajos y las instalaciones que sean indispensables y estén permitidos o, en todo caso, no prohibidos por las ordenaciones territorial y urbanística,

debiendo ejecutarse en los términos de éstas y con sujeción, además y, en todo caso, a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

b) La realización de obras, edificaciones y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se legitimen expresamente en los términos dispuestos por esta Ley mediante calificación urbanística.

2. En el suelo no urbanizable de protección los deberes de la propiedad comprenden, además de los generales, los siguientes:

a) Los que establezcan la legislación sectorial y las ordenaciones territoriales y urbanísticas, en función de las condiciones que el planeamiento fije para realizar las intervenciones y los usos permitidos.

b) Los que voluntariamente asuma el propietario para la realización de usos e intervenciones opcionales compatibles con el específico régimen de protección a que estén sometidos los terrenos.

Artículo 29. *Régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección.*

1. En el suelo no urbanizable con algún tipo de protección sectorial, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la presente ley, podrán autorizarse actuaciones específicas siempre que estén previstas en la legislación sectorial correspondiente y no estén prohibidas expresamente por el planeamiento regional territorial o urbanístico.

2. Además, en el suelo no urbanizable de protección podrán realizarse e implantarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los artículos 25 y 163 de la presente ley.

Igualmente se consideran como usos compatibles y autorizables los requeridos por las infraestructuras de distribución o transporte de energía y telecomunicaciones, y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.

3. En el suelo no urbanizable de protección según el artículo 16.1.b), y sin protección sectorial, previa comprobación de la calificación urbanística, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico y, en su caso, el planeamiento territorial podrá legitimarse en los suelos rurales dedicados al uso agrícola, ganadero, forestal o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, por ser de interés público o social, por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural, las siguientes construcciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes:

a) Las de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, que deberán ser conformes en todo caso con su legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, así como el accesorio de vivienda.

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

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

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

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

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

g) El tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal.

4. No requerirán de calificación urbanística, siempre que el uso no esté expresamente prohibido por el planeamiento o normativa sectorial de aplicación, las siguientes construcciones o instalaciones:

a) La instalación de invernaderos temporales y desmontables.

b) La instalación de casetas de aperos no habitables, de una superficie total no superior a 15 metros cuadrados por parcela.

c) Los proyectos de riego.

d) La plantación de cualquier especie agrícola o silvícola.

e) La instalación de comederos abrevaderos desmontables y portátiles.

f) Los cerramientos perimetrales de fincas o parcelas.

g) La instalación de silos y heniles, desmontables y portátiles.

h) La nivelación de terreno y despedregado.

i) Los sondeos para captación de agua.

j) La instalación de huertos.

k) La mejora de caminos rurales y caminos nuevos.

l) La colocación de señalización, paneles y mesas interpretativas.

m) Las instalaciones ganaderas (mangas, embarcaderos, etc.) siempre que las mismas sean desmontables.

n) La instalación de colmenas desmontables y portátiles.

ñ) Las instalaciones públicas para tratamientos de residuos.

o) Las instalaciones de básculas puente públicas.

p) Los circuitos públicos biosaludables.

q) La instalación pública de punto verde.

r) Las instalaciones desmontables para la comercialización de los productos provenientes de la propia explotación de la finca, así como las actividades vinculadas a esta última.

s) Aquellas otras que puedan señalarse mediante orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

5. Aquellas actuaciones que cuenten con calificación urbanística pero que sean susceptibles de ampliación podrán llevarla a cabo sin necesidad de un nuevo procedimiento de calificación urbanística, siempre que se trate del mismo uso o accesorio. Para ello, solicitarán o presentarán al ayuntamiento el título habilitante de naturaleza urbanística que se requiera para su lícito ejercicio.

Las actuaciones a las que se refiere este precepto, en ningún caso podrán afectar a parcelas diferentes.

Artículo 29 bis. *Régimen de ejecución de los actos previstos en el artículo 25.a) y en el 29.2.*

1. En caso de que el planeamiento urbanístico contenga la ordenación pormenorizada definitoria de las condiciones para la ejecución de los usos y construcciones o instalaciones precisas previstas en el artículo 25.a) y 29.2 de esta ley, la ejecución de estos actos podrá llevarse a cabo una vez aprobados los correspondientes proyectos de obras o servicios y, en su caso, una vez que cuenten con los correspondientes permisos y autorizaciones que prevea su legislación sectorial, siempre que otorguen a la empresa autorizada el derecho a

realizar una instalación concreta en determinadas condiciones, debiendo en todo caso, contar con el correspondiente pronunciamiento exigido por la legislación ambiental.

2. En caso de tratarse de infraestructuras de transporte y distribución energética y telecomunicaciones necesarias para la prestación de servicios de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, y cuando el planeamiento no contenga la concreta ordenación pormenorizada o la misma no se adecue al proyecto presentado, la autorización o permiso que la administración competente en función de la materia otorgue para la puesta en servicio de las nuevas instalaciones, legitimará la ejecución de los actos.

3. En los supuestos previstos en los apartados anteriores será necesario contar con informe urbanístico municipal, en los términos establecidos en el artículo 160 g) de la ley. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde que sea solicitado, entendiéndose en sentido positivo, caso de no ser evacuado en dicho plazo. El informe versará, únicamente sobre la coordinación de la implantación de la infraestructura de la que se trate.

TÍTULO II

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Determinaciones legales y reglamentarias

Artículo 30. *Determinaciones legales.*

1. Se entienden por determinaciones legales de la ordenación urbanística, aquellas normas contenidas en la presente Ley, que establecen prescripciones sobre el uso del suelo o de las construcciones y son directamente aplicables exista o no planeamiento urbanístico, imponiéndose en su caso a las determinaciones de éste.

2. Los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación del suelo deberán respetar, en todo caso, exista o no un instrumento de planeamiento urbanístico, las siguientes reglas:

a) Ser conformes con el régimen urbanístico del suelo.

b) Realizarse en, sobre o bajo una superficie que reúna las características de unidad apta para la edificación, parcela mínima o solar.

c) No producir afecciones, perturbaciones o emisiones ilegítimas en otros inmuebles.

d) Adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno.

e) No romper la armonía del paisaje urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías.

f) Adecuarse y adaptarse a la perspectiva, las necesidades específicas y los intereses de los niños, con atención especial a aquellos que, por razón de discapacidad, vulnerabilidad social, pobreza o cualquier otra circunstancia personal o familiar desfavorable requieran medidas inclusivas, con el fin de conseguir un espacio urbano adecuado.

3. Cuando excepcionalmente, en virtud de 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 que:

a) En suelo no urbanizable de protección, apto para ello conforme a esta Ley, 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, no tengan una altura superior a dos plantas.

Artículo 31. *Determinaciones reglamentarias.*

1. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a iniciativa y propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrá aprobar, mediante

Decreto, normas reguladoras de aplicación sobre la totalidad de la Comunidad o sobre espacios territoriales inferiores a ésta, sobre las siguientes materias:

a) Estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas, para su modulación, precisión y actualización en función de las características de las actuaciones y de su localización.
b) Obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.
c) criterios para el cálculo y cómputo de edificabilidad y aprovechamiento vinculados al cumplimiento de nuevos estándares de eficiencia energética.

2. El Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo 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) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
c) Criterios para homogeneizar las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, y en especial los conceptos de empleo más usual en el planeamiento urbanístico.
d) Criterios de medición y cálculo de los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico, en especial los relativos a edificabilidades y aprovechamientos.
e) Normalización de la información urbanística y de la cartografía.
f) 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 estos 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 las entidades locales existentes en la misma.
c) En ningún caso, podrán condicionar el ejercicio de la potestad de planeamiento de los municipios ni el modelo urbanístico a adoptar por los mismos.

Artículo 32. *Ordenanzas municipales.*

1. Todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el número siguiente.
2. La puesta en conocimiento a la Comunidad de Madrid se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación.
3. Las Ordenanzas municipales de urbanización deberán regular todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de obras y servicios de urbanización, así como normas para el control de calidad de la ejecución. Podrán también incluir criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.
4. Las Ordenanzas municipales de instalaciones, edificación y construcción regularán pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, instalaciones y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. En concreto:

a) Deberán regular los aspectos relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambientales, estética, ornato, calidad, conservación y utilización de los edificios y demás construcciones e instalaciones, así como los requisitos y las condiciones de los proyectos y de la dirección, ejecución y recepción de edificaciones y

restantes construcciones e instalaciones, de conformidad con la legislación reguladora de la edificación.

b) Podrán regular cuantos otros aspectos de la edificación y construcción no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO II

Determinaciones de la ordenación urbanística

Artículo 33. *Potestad de planeamiento.*

1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

b) Basarse 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) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.

e) Diferenciar, en su caso, y en los términos de la presente Ley, aquellas determinaciones estructurantes que puedan ser modificadas por planes especiales.

2. Sólo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:

a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.

b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.

c) Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.

d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.

e) Resulte necesario para establecer en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración, o por motivos de la protección ambiental del suelo, o de la protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico en cualquier clase de suelo.

3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes no compatibles con el interés general deberá tener lugar, en cualquiera de las formas admisibles en derecho, sin interferencia del normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviación objetiva de los fines que le son legalmente propios.

Artículo 34. *Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento.*

1. La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la presente Ley, establezcan los instrumentos de planeamiento.

2. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el número anterior, según su función y alcance en la integración de la ordenación urbanística municipal, se clasifican en dos grupos de Planes de Ordenación Urbanística:

a) De planeamiento general, que comprende los siguientes instrumentos:

1.º Planes Generales.
2.º Planes de Sectorización.

b) De planeamiento de desarrollo, que comprende los siguientes instrumentos:

1.º Planes Parciales.
2.º Planes Especiales.

3.º Estudios de Detalle.
4.º Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal a que se refiere el número 1 son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Artículo 35. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes y, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general.

No obstante, los planes especiales habilitados para ello en el artículo 50 podrán modificar aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que se indican en el apartado 5 de este artículo, con las condiciones que se establecen en el mismo, incluyendo una justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad y coeficientes de edificabilidad homogeneizada definidos en el artículo 39.2 y 3, y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes que correspondan.

En suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general.

Podrán también alterarse justificadamente y en las condiciones establecidas en esta ley por planes especiales.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el plan parcial 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 el caso de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada, sin necesidad de tramitación de instrumento de desarrollo posterior, esta ordenación podrá ser alterada por modificación de plan general y además, en caso de que se den las condiciones establecidas en esta ley, por planes parciales o planes especiales, justificando su adecuación a los fines establecidos para esos planes y la congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

5. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, las determinaciones estructurantes o elementos de las mismas que pueden ser alterados mediante planes especiales y con las siguientes condiciones y límites son las siguientes:

a) El cambio del uso pormenorizado de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de 15 por 100.

b) Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15 por 100 de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general.

c) En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 por 100 sobre la densidad existente o prevista en el plan general.

d) Aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas establecidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes, siguiendo las directrices y con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de esta ley.

e) El establecimiento de conformidad con el artículo 50.1.a) de cualquier elemento de las redes públicas, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 29bis.

f) La delimitación de área o áreas homogéneas, o su modificación, así como el establecimiento o modificación de todas sus determinaciones estructurantes y pormenorizadas de conformidad con el artículo 37.1 y relacionados.

g) Aquellas otras que se determinen reglamentariamente.

Artículo 36. *Redes públicas.*

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:

1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º 1 Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b) 2.º de este artículo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.
b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.
c) Los requisitos previstos en el apartado a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales, así como en las generales cuando quede acreditado que no sean necesarias para el uso previsto por el planeamiento.

2.º 2 Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.
2.º 3 La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública supramunicipal o general.
b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará a través de determinaciones pormenorizadas.
c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la

localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

4. El sistema de redes supramunicipales solo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

3.º En las viviendas públicas de protección, que será de una plaza de aparcamiento por vivienda.

e) Las reservas previstas en la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

7. Por orden motivada del consejero competente en materia de ordenación urbanística, dictada previo informe de la Administración responsable del servicio afectado y de la Comisión de Urbanismo de Madrid, podrán reducirse las dimensiones mínimas para las

redes locales hasta alcanzar valores iguales o superiores al 80 por 100 de los estándares establecidos en este artículo, sobre sectores en los que concurra cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Que tengan como uso característico el turístico, recreativo y/o residencial estacional, tipología edificatoria aislada y bajas densidad y edificabilidad, además de presentar autonomía suficiente respecto de cualesquiera otros. En tal caso, para admitirse la reducción de la superficie de redes locales, deberán preverse servicios y dotaciones privadas especialmente significativas o concurrir condiciones medioambientales excepcionales.

b) Que se corresponda con una actuación para el establecimiento de complejos industriales aislados, en cuyo caso se aplicarán las mismas condiciones que en el apartado anterior.

c) Que, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requiera redes viarias de grandes dimensiones; en tales casos, el exceso de superficie viaria respecto a las proporciones normales en otros ámbitos o sectores podrá ser compensado reduciendo los mínimos exigidos en la presente Ley para cualesquiera de las otras redes, siempre que los valores finales no resulten inferiores al 90 por 100 de los estándares correspondientes.

8. Reglamentariamente podrán diferenciarse las dotaciones mínimas de suelo que, dentro de cada grupo de redes generales o locales hayan de destinarse a usos específicos, sean públicos o privados.

Artículo 37. *Determinaciones sobre la división del suelo.*

1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40.

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito.

En suelo urbano consolidado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que, al concurrir alguna de las circunstancias señaladas en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la presente Ley, se prevea la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo.

2. Los sectores son los espacios del suelo urbanizable que han de ser objeto del desarrollo de la ordenación pormenorizada. La delimitación sectorial procederá en los siguientes suelos:

a) Sobre la totalidad del suelo urbanizable sectorizado, con la excepción opcional de los suelos calificados como elementos de redes supramunicipales o municipales que podrán integrarse o no dentro de los sectores. En esta categoría primaria de suelo, los sectores 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, la sectorización se efectuará siempre del modo más idóneo para articular la utilización urbanística del territorio, considerando especialmente los trazados de los elementos de las redes públicas estructurantes.

b) En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá delimitarse cada sector en el momento de una iniciativa de transformación urbanizadora y a través del correspondiente Plan de Sectorización. Cada uno de tales sectores cumplirá las mismas condiciones que se señalan en la letra anterior.

3. Las áreas homogéneas, los ámbitos de actuación y los sectores son tanto delimitaciones de suelo respecto de los que se señalan las condiciones de la ordenación

estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Las áreas homogéneas, los ámbitos y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

4. La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) Señalando, respecto a cada una de las áreas homogéneas, ámbitos y sectores, el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.

b) Estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.

c) Regulando las condiciones que fueran pertinentes sobre la sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados, cuyo cumplimiento habrá de justificar el correspondiente Plan de Sectorización.

5. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones específicas que habrán de ser cumplidas por el planeamiento urbanístico al establecer la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores.

Artículo 38. *Determinaciones sobre los usos del suelo.*

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.

2. Se establecen las siguientes reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

b) En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.

3. La ordenación pormenorizada de los usos en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

b) El establecimiento para cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector en suelo urbanizable de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

4. La determinación estructurante del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector en suelo urbanizable, carece en sí misma de efectos operativos directos ya que para alcanzarlos requiere el desarrollo de los dos grupos de determinaciones de ordenación pormenorizada a que se refiere el número anterior. Por ello, si motivadamente el planeamiento general advierte el riesgo de que las determinaciones de ordenación pormenorizada puedan desvirtuar el uso global de algún área homogénea, ámbito o sector, establecerá, con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas a

aquellas, tales como la prohibición de usos concretos o parámetros cualitativos o cuantitativos para la admisibilidad de otros.

5. Además de lo señalado en el número anterior, en el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística 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 ponderación u 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.

6. Reglamentariamente podrán establecerse condiciones específicas que habrán de ser cumplidas por el planeamiento urbanístico al establecer determinaciones estructurantes o pormenorizadas en relación a los usos.

Artículo 39. Determinaciones *sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.*

1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea.

El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de edificabilidad homogeneizada del área homogénea, será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construibles del uso global por metro cuadrado de suelo.

3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad homogenizada del área homogénea en que se encuentre, según se establece en el apartado 2.b) de este artículo, expresado en metros cuadrados construibles en el uso global por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso global.

b) En el supuesto que el ámbito sea toda el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

5. La determinación estructurante mediante la cual se establece el aprovechamiento unitario de cada sector de suelo urbanizable, consiste en señalar un valor numérico, que será fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general correspondiente, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

6. Al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

7. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, 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 ponderación del uso pormenorizado a que se destina con relación al uso característico del sector. La suma de todas las superficies edificables homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, expresada en metros cuadrados construibles en el uso característico.

c) El coeficiente de edificabilidad 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 las redes públicas a él adscritas. El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.

El aprovechamiento urbanístico total del sector será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

Artículo 40. *Determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.*

1. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada, o simplemente zona, el recinto espacial, en cualquier clase de suelo, caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación, en un número suficientemente significativo de ellas, las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

La delimitación de zonas o zonificación implica definir recintos de suelo con ordenación pormenorizada para los cuales es de aplicación un mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones sobre las parcelas, la edificación y los usos e intervenciones admisibles.

2. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, independientemente de su clasificación de suelo, podrán dividirlo en zonas como método práctico de sistematizar los principales parámetros normativos. En tales casos, en las normas urbanísticas del correspondiente instrumento, se destinará un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas.

3. Asimismo, en los casos en que el planeamiento haya cubierto toda la ordenación pormenorizada de un área homogénea, ámbito o sector mediante la asignación de zonas, de forma que a cada una le corresponda un modelo tipológico de la edificación y un uso pormenorizado característico, podrá establecer las relaciones de ponderación a que se refiere la letra b) del número 3 del artículo 38 de la presente Ley, entre las distintas zonas, o bien entre éstas y cada uno de los posibles usos pormenorizados.

4. En todo caso, reglamentariamente podrán regularse los parámetros normativos de ordenación pormenorizada que definen cada una de las zonas de mayor uso en la práctica del planeamiento.

CAPÍTULO III

Planeamiento Urbanístico General

Sección 1.ª Planes generales

Artículo 41. *Función.*

1. Los Planes Generales son los instrumentos básicos para formular las políticas urbanísticas municipales de conformidad con el planeamiento territorial. Abarcarán términos municipales completos.

2. Los Planes Generales tienen por objeto:

a) La clasificación del suelo.

b) Establecer las determinaciones de ordenación estructurante sobre la totalidad del suelo del Municipio, salvo aquellas que corresponden a los Planes de Sectorización en suelo urbanizable no sectorizado.

c) Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada que, según cada clase de suelo, se señalan en el artículo siguiente.

3. Para cumplir su función y objeto, el Plan General habrá de:

a) Fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, de conformidad con el planeamiento de ordenación territorial y de forma concertada con el planeamiento general de los municipios colindantes.

b) Preservar los suelos no urbanizables de protección de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma.

c) 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.

d) Precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada cuya definición debe ser establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estableciendo, en su caso, las instrucciones pertinentes que deben respetarse en su formulación.

e) 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.

f) Organizar y programar la gestión de su ejecución.

Artículo 42. *Contenido sustantivo.*

1. El Plan General establecerá sobre la totalidad del término municipal todas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el capítulo II de este Título, para lo cual cumplirán las siguientes precisiones:

a) La totalidad del suelo municipal estará adscrito a todas o algunas de las clases y categorías de suelo, incluyendo los espacios que califique como elementos integrantes de cualquier red pública de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos.

b) Habrá de justificarse expresamente, para cada una de las redes públicas, la suficiencia y funcionalidad de los elementos que se califican como integrantes de la misma. Tal justificación se hará en relación con la densidad global máxima o techo de capacidad de carga sostenible del territorio en función del conjunto de los usos previstos y previsibles. Para ello:

1.º No se podrán contabilizar los elementos básicos supramunicipales situados en el municipio a efectos de cubrir las necesidades de servicio de la red correspondiente, salvo en

las proporciones en que expresamente sea establecido por el planeamiento territorial que define dicho elemento.

2.º Deberá justificarse, en función de la dinámica y caracterización del municipio, la distinción entre los elementos de redes generales y de redes locales. Los elementos de carácter general serán los suficientes para satisfacer las necesidades a escala municipal y en ningún caso tendrán superficies inferiores a las resultantes de aplicar los estándares señalados en el número 5 del artículo 36 de la presente Ley.

c) Deberá justificar expresamente la idoneidad de las divisiones en áreas homogéneas, ámbitos de actuación y sectores resultantes tanto en los suelos urbanos como en los urbanizables sectorizados. El suelo no urbanizable de protección estará dividido en los espacios que, en función de sus características y requerimientos específicos, resulten necesarios a efectos del establecimiento de condiciones diferenciadas de ordenación.

En ambos casos, se delimitarán específicamente aquellos que hayan de ser el ámbito de un Plan Especial a fin de completar la ordenación urbanística pormenorizada.

2. En el suelo no urbanizable de protección el Plan General establecerá, en principio, todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística necesarias para garantizar su desarrollo equilibrado, integral y sostenible conforme a las características del espacio rural y para preservar los valores que justifican su protección. En especial, al establecer las determinaciones señaladas en la letra d) del número 4 del artículo 35 de la presente Ley respecto a los usos e intervenciones admisibles, se fijarán las medidas y condiciones de los diversos grados de actividad e intensidad, tanto normales como excepcionales, en función de las capacidades de acogida de cada parte del territorio. En todo caso, en aquellos ámbitos territoriales que por su complejidad o la concurrencia de circunstancias singulares así lo requieran, el Plan General podrá remitir el establecimiento de algunas determinaciones pormenorizadas a un Plan Especial, señalando los criterios y objetivos que deben observarse en su formulación.

3. Tanto en los suelos clasificados como suelo no urbanizable de protección como suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General enumerará las actuaciones que, siendo admisibles de acuerdo al régimen normativo general, hayan de autorizarse mediante calificación urbanística, estableciendo, en su caso, las condiciones complementarias que deben observarse en la tramitación de aquéllas. Asimismo, el Plan General contendrá análogas determinaciones respecto a las actuaciones que requieran para su autorización proyecto de actuación especial. En todo caso, la regulación específica del Plan General se atendrá a lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la presente Ley.

4. En el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

a) En lo que se refiere a la calificación de suelos como elementos integrantes de redes públicas, sólo podrán delimitarse expresamente aquellos que vengan definidos por el planeamiento territorial con carácter supramunicipal. Sin embargo, también con el carácter de determinaciones estructurantes, el Plan General podrá establecer, para el conjunto del suelo urbanizable no sectorizado o por áreas diferenciadas en que se divida éste, criterios en cuanto a la disposición de los elementos de las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos, así como estándares dimensionales de éstas que, en ningún caso, podrán ser inferiores a las que dispuestas en el número 5 del artículo 36 de la presente Ley.

b) Las condiciones que fueran pertinentes para delimitar sectores a través del correspondiente Plan de Sectorización. Tales condiciones, que tendrán el carácter de determinaciones estructurantes, podrán ser generales para todo el suelo urbanizable no sectorizado o diferenciadas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada en que, a estos u otros efectos, el Plan General lo haya dividido, y tendrán por finalidad, especialmente, asegurar la adecuada inserción de un nuevo sector urbanizable en la estructura de la ordenación urbanística municipal.

c) En cualquier caso, el Plan General establecerá en esta categoría de suelo la totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada, en idénticos términos que en el suelo no urbanizable de protección, a fin de asegurar la eficacia del ejercicio de las facultades urbanísticas en tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos.

5. En el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de reparto de cargas y beneficios.

b) División en uno o varios sectores, de forma que todos los terrenos correspondientes a esta categoría urbanística pertenezcan a alguno de ellos. Respecto de los elementos integrantes de las redes públicas generales de infraestructuras, equipamientos y servicios, el Plan General deberá optar entre integrarlos como parte de un sector o considerarlos no pertenecientes a ninguno, resultando, en cada caso, los efectos diferenciados de ordenación y gestión que se contemplan en la presente Ley. El Plan General habrá de justificar expresamente la idoneidad de la delimitación de cada uno de los sectores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley.

c) Señalamiento para cada sector, con el carácter de determinaciones estructurantes, del uso global y el aprovechamiento unitario. Asimismo, y con carácter igualmente estructurante, para cada sector en el que exista uso residencial, se deberá señalar el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 39.

d) Salvo cuando se establezca directamente la ordenación pormenorizada, podrán establecerse, también con el carácter de determinaciones estructurantes, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como criterios y objetivos para la formulación del correspondiente Plan Parcial.

e) Definición para cada sector de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados posibles en el mismo. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre sectores distintos.

f) Cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano. Asimismo, en su caso, se señalarán los elementos de redes públicas generales que deben estar concluidos y en funcionamiento previamente al desarrollo de cada sector y cuya cesión y ejecución habrán de ser consideradas obligaciones inherentes al mismo.

g) Cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los sectores que delimite. En tales casos, deberá cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento.

6. La totalidad del suelo urbano deberá ser dividida por el Plan General en áreas homogéneas, y ámbitos de actuación de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la presente Ley. Dentro de cada área y ámbito, con base en los objetivos y criterios urbanísticos y por aplicación del artículo 14 de la presente Ley, el Plan General habrá de adscribir la totalidad de los terrenos a las categorías primarias de suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado. Hecho esto, sobre cada área homogénea y ámbito se establecerán las siguientes determinaciones:

a) El señalamiento, con el carácter de determinación estructurante, del uso global y el coeficiente de edificabilidad, en cumplimiento de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.

b) Definición de los coeficientes en que se fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas.

c) La delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local. El Plan General habrá de justificar, con base en las limitaciones de la realidad urbanística existente en cada área que se aproxima lo más posible a los estándares establecidos en el número 6 del artículo 36 de la presente ley.

En las áreas homogéneas en que no se alcancen los estándares citados podrán establecerse determinaciones de ordenación que supongan aumentos de edificabilidad, respecto a las condiciones existentes previas al Plan, en las actuaciones de dotación, en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y en las actuaciones de rehabilitación concertada reguladas en los artículos 19 bis, 20 bis y 131 y siguientes de la presente ley.

En las actuaciones de dotación y en las actuaciones de rehabilitación concertada, cuando el área homogénea no cumpla con los estándares del 36.6, deberá garantizarse un incremento mínimo de superficie de redes locales en el ámbito de la actuación, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados aplicado sobre el incremento de edificabilidad, pudiendo sustituirse en ambos supuestos esta cesión por su equivalente económico conforme a las reglas recogidas en el artículo 19 bis de la presente ley.

En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización se aplicarán las condiciones reguladas en el artículo 20 bis.

d) La delimitación de los núcleos o áreas históricas tradicionales o características, sobre las que deba establecerse una normativa que excluya la sustitución o alteración indiscriminadas de la edificación y los usos e imponga que las nuevas edificaciones y usos armonicen con la tipología histórica o existente.

e) La totalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones, incluyendo, al menos, las enumeradas en el número 4 del artículo 35 de la presente Ley. No obstante, se admitirá que el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada sobre los siguientes ámbitos de suelo urbano:

1.º Aquellos conjuntos históricos o tradicionales sobre los que convenga formular un Plan Especial a fin de detallar la ordenación pormenorizada en aras a su protección patrimonial y recuperación funcional.

2.º Piezas concretas de suelo urbano consolidado, sean manzanas o incluso solares individuales, sobre las que se propone una ordenación singular, de forma que, previamente a autorizar actos de ejecución en las mismas, sea necesario formular algún instrumento urbanístico de desarrollo al que se remite la fijación de alguna o varias de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

3.º Elementos calificados como integrantes de redes públicas supramunicipales o generales que, por tener notable dimensión y especial complejidad, requieran ser ordenados pormenorizadamente a través del Plan Especial correspondiente.

f) Cuando el Plan General no establezca la completa ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbano, vendrá obligado a señalar sobre el mismo las siguientes determinaciones:

1.º La delimitación del ámbito o ámbitos en que se divide, entendiendo cada uno de éstos como el ámbito objeto del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo. Sobre cada uno de estos ámbitos será de aplicación el coeficiente de edificabilidad y el uso global correspondiente al área homogénea en que se localice, así como sus coeficientes de ponderación.

2.º Optativamente, condiciones específicas respecto a la regulación de los usos o de la edificación, así como criterios y objetivos para la formulación del correspondiente instrumento de desarrollo; a tales efectos, podrán establecerse intervalos de edificabilidades, así como la prohibición de usos concretos o parámetros cuantitativos para la admisibilidad de otros.

3.º Cuando así proceda, se indicará el orden de prioridad y las condiciones temporales que deben observarse para la incorporación de cada sector al tejido urbano.

4.º Con carácter opcional, la delimitación de unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución que proceda.

7. Además de las ya señaladas con carácter general y para cada clase de suelo, el Plan General deberá contener, cuando proceda, las siguientes determinaciones complementarias:

a) El tratamiento, conforme a su legislación reguladora, de los bienes de dominio público no municipal, así como de los espacios naturales protegidos comprendidos total o parcialmente en el territorio ordenado, respetando el régimen que para los mismos se haya establecido en sus respectivas declaraciones.

b) La ordenación precisa de los centros cívicos y los establecimientos comerciales, terciarios y de espectáculos que, por sus características o por las actividades a que se destinen, tengan un impacto específico en el tejido urbano, sean susceptibles de generar

tráfico, generen demandas especiales de aparcamiento o creen riesgos para la seguridad pública, así como de los establecimientos e instalaciones que, por razón de las sustancias que almacenen, manipulen o procesen, comporten riesgo de accidentes mayores.

c) 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.

d) La delimitación de reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

e) La organización de la gestión y la ejecución de la ordenación estructurante, precisando, como mínimo:

1.º Los requisitos objetivos de preceptivo cumplimiento para la realización e incorporación al tejido urbano de nuevas actuaciones urbanizadoras.

2.º Las condiciones que deba satisfacer toda actuación urbanizadora.

3.º El orden de prioridades a observar en el desarrollo urbano.

Artículo 43. *Documentación.*

Los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para alcanzar la máxima operatividad de sus determinaciones y en función de la complejidad urbanística del territorio. En todo caso, entre los documentos necesarios se contarán, al menos, los siguientes:

a) Memoria: En la que deberá recogerse toda la información relevante para la adopción del modelo definido, exponerse el proceso seguido para la selección de alternativas y la toma de decisiones y justificarse la ordenación establecida, especialmente a la luz de su evaluación ambiental, que se unirá como anexo.

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

c) Informe de análisis ambiental.

d) Planos conteniendo los recintos de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

e) Normas urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Catálogo identificará los terrenos; los edificios, las construcciones y los conjuntos de unos y otras; los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

Sección 2.ª Planes de sectorización

Artículo 44. *Función.*

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística, necesarias para valorar la procedencia de acometer la transformación urbanizadora de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

2. Los Planes de Sectorización completan la ordenación estructurante del correspondiente Plan General sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado que es objeto de una iniciativa de transformación.

Para cumplir su función y objeto, todo Plan de Sectorización deberá:

a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio.

b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente Plan General.

c) Vincular sus determinaciones propias de carácter estructurante a las pormenorizadas propias del Plan Parcial y de los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Artículo 45. *Contenido sustantivo.*

1. El contenido sustantivo de un Plan de Sectorización cubre tres grupos de determinaciones estructurantes:

a) La delimitación del sector que será objeto de actuación urbanizadora, estableciendo para el mismo las pertinentes condiciones básicas de ordenación.
b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal.
c) La concreción, en forma de compromisos, de las contribuciones a la Administración pública como contrapartida de la autorización de la transformación urbanizadora y garantías de sostenibilidad de la propuesta.

2. La delimitación sectorial y la fijación de las condiciones básicas de la ordenación urbanística cumplirá lo dispuesto para el Plan General respecto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el número 5 del artículo 42 de la presente Ley, con las siguientes precisiones específicas:

a) Habrá de justificarse expresamente que el sector cumple las condiciones que, en su caso, hubiera establecido el Plan General, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
b) Asimismo, también se justificará expresamente que las determinaciones estructurantes del aprovechamiento unitario de reparto, de uso global y cuantas otras fueran señaladas con este carácter son coherentes con las instrucciones que hubiera establecido el Plan General, con base en lo dispuesto en la letra c) del número 4 del artículo 42 de la presente Ley.
c) Las condiciones de temporalización del desarrollo señaladas en la letra f) del número 5 del artículo 42 de la presente Ley serán siempre contenido obligatorio de cualquier Plan de Sectorización.
d) El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la completa ordenación pormenorizada del sector correspondiente, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los Planes Parciales. En todo caso, aunque la ordenación pormenorizada se contenga en un Plan Parcial independiente, siempre ambos documentos se formularán, conocerán y tramitarán de forma simultánea.

3. En la calificación de elementos integrantes de las redes públicas supramunicipales y generales, el Plan de Sectorización cumplirá los siguientes requisitos:

a) Considerará aquellos elementos supramunicipales que haya recogido el Plan General y que se encuentren interiores o adyacentes al sector.
b) En el interior del sector, calificará los elementos de nivel municipal de cada una de las redes públicas necesarios como resultado de la ampliación de actividades y/o población que supone la sectorización. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como integrantes de las redes generales en el interior del sector no serán inferiores a las resultantes de la aplicación de los estándares de los números 5 y 6 del artículo 36 de la presente Ley.
c) Formarán asimismo parte del Plan de Sectorización aquellos elementos exteriores al sector e integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos o servicios públicos que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general el Plan de Sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de redes generales ya definidos por el Plan General, antes que la calificación de nuevos suelos con tal destino; en todo caso, este criterio no eximirá al Plan de Sectorización de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4. Entre los compromisos que deberán constar en el Plan de Sectorización estarán, al menos, los siguientes:

a) Prestación de garantía ante la Administración por importe mínimo del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras de urbanización del sector y de los elementos de las redes generales, tanto interiores como exteriores a aquél. Dicha garantía deberá cubrir, en todo caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, e incluso ser suficiente para acometer eventualmente las labores de restauración de los terrenos.

b) Certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta. En especial, se aportarán suficientes garantías en cuanto a la autonomía del sistema de transporte, de forma que se asegure que no se produce sobrecongestión en ninguna de las distintas hipótesis probables.

c) Plazos vinculantes para la completa realización de todas y cada una de las actuaciones, estableciendo las sanciones o contraprestaciones asumidas en caso de incumplimiento.

d) Cuantas otras contraprestaciones asuma libremente el promotor a fin de aumentar la participación de la comunidad en las plusvalías del desarrollo urbanístico y mejorar, consiguientemente, el interés público de la iniciativa de sectorización.

5. Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Dicha propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable del desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios. Esta propuesta de ordenación tendrá carácter indicativo; sin embargo, si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 46. *Documentación.*

1. Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la siguiente documentación:

a) Memoria: En la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación sectorial y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el Plan General, el planeamiento territorial o disposiciones aplicables sectoriales. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

c) Estudios Sectoriales: Referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre todas y cada una de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d) Informe de análisis ambiental.

e) Planos conteniendo los recintos de aplicación de la ordenación estructurante y de la ordenación pormenorizada, en su caso, así como los derivados de la legislación ambiental.

f) Normas e instrucciones urbanísticas, diferenciando las que correspondan a la ordenación pormenorizada que, en su caso, se establezca.

g) Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución así como el resto de obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor, tal como se señala en el número 4 del artículo anterior.

2. Si el Plan de Sectorización incluye entre sus determinaciones la completa ordenación pormenorizada, a los documentos anteriores añadirá los establecidos en el artículo 49 de la presente Ley para los Planes Parciales.

CAPÍTULO IV

Planeamiento Urbanístico de Desarrollo

Sección 1.ª Planes parciales

Artículo 47. *Función de los planes parciales.*

1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.
2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.
3. El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.
4. Los planes parciales podrán modificar los límites de los ámbitos o sectores, pudiendo alcanzar la variación de superficie un 5 por ciento de la superficie total del ámbito o sector, siempre que se justifique a través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior.

Artículo 48. *Contenido sustantivo.*

1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:

a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.
c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.
d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.
e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.

4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:

a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.

b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

Artículo 49. *Documentación.*

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.

b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas.

f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

Sección 2.ª Planes especiales

Artículo 50. *Funciones de los planes especiales.*

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con

independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley.

Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.

Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido en los artículos 26 y 29 bis, y las viviendas públicas de protección establecidas en los artículos 36.2.c).2.º y 67.1.

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.

d) Conservar, proteger y rehabilitar el patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.

e) Otras que se determinen reglamentariamente.

2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

3. Además de lo establecido en el apartado anterior, los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras a), b), c) y d) del apartado 1 de este artículo podrán, basándose en los principios de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3, alterar las determinaciones estructurantes, con los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley.

4. Los planes especiales que tengan por objeto las funciones recogidas en las letras b), c) y d) del apartado 1 de este artículo, deberán formularse exclusivamente por las Administraciones públicas cuando alteren determinaciones estructurantes.

5. En cualquier caso, cualquier plan especial que altere las determinaciones estructurantes, deberá incluir una justificación suficiente del interés general al que se someten para dicha alteración. Ultimada toda la tramitación y con carácter previo a su aprobación definitiva conforme al artículo 59, requerirán de informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo de Madrid que se emitirá respecto de cuestiones de legalidad, sobre la conformidad de los informes sectoriales, y de cumplimiento de los límites establecidos en los artículos 34 y 35 de esta ley, así como la afectación a los intereses supramunicipales que, en su caso, estén presentes. Este informe deberá emitirse en un plazo de tres meses, debiendo entenderse desfavorable en caso de no haberse emitido. En el caso de ser necesaria la aprobación definitiva por algún órgano de la Comunidad de Madrid, se entenderá sustituido este informe por el propio de la aprobación definitiva con los plazos y sentido establecidos en los artículos 61 y 63 de la presente ley.

Artículo 51. *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:

a) Las determinaciones propias del Plan Parcial que correspondan a su objeto específico, en su función de desarrollo del Plan General.

b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.

Artículo 52. *Documentación.*

El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, Catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.

Sección 3.ª Estudios de detalle

Artículo 53. *Función y límites.*

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

a) Podrán delimitar espacios libres y/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 Plan General o Parcial.

c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 54. *Contenido y documentación.*

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.

Sección 4.ª Catálogos de bienes y espacios protegidos

Artículo 55. *Catálogos de bienes y espacios protegidos.*

1. Sin perjuicio de los que deben formar parte de los Planes de Ordenación regulados en este Título, podrán formarse y aprobarse Catálogos de bienes y espacios protegidos, con el mismo contenido, si bien únicamente para complementar, precisar, actualizar o mejorar aquéllos.

2. El contenido de los Catálogos de bienes y espacios protegidos de los diversos Planes de Ordenación Urbanística y, los aprobados con carácter complementario o de actualización o mejora de éstos, integra un registro administrativo radicado en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. La organización y el funcionamiento del registro administrativo a que se refiere el número anterior, que se regularán reglamentariamente, deberán asegurar que proporcione información suficiente sobre la situación, características físicas y jurídicas y régimen de protección a que estén sujetos los bienes y los espacios.

CAPÍTULO V

Formación, aprobación y efectos de los Planes de Ordenación Urbanística

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 56. *Formación y avances del planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras, sin perjuicio del derecho de los particulares a la formulación de propuestas de planeamiento general con las limitaciones previstas en el último párrafo del artículo 5.4 de la presente Ley.

2. Para la formulación y elaboración de los instrumentos de planeamiento general, y sus revisiones, deberá formalizarse un documento de avance, expresivo de los criterios, objetivos y propuestas generales, así como de las alternativas de ordenación posibles. Asimismo, deberá contener el correspondiente documento inicial estratégico, con el contenido y el alcance previstos en la legislación sobre evaluación ambiental, así como un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el documento de avance. En todos los demás casos, el Avance de planeamiento será facultativo.

3. El procedimiento de aprobación de avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

a) Trámite de información pública por un período de cuarenta y cinco días, a efectos de que cualquier interesado pueda presentar sugerencias, que no requerirán contestación individualizada por la Administración pública. Una vez finalizado el trámite, en el plazo de quince días, deberá remitirse al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid las sugerencias recibidas y el certificado municipal sobre su recepción.

b) De manera simultánea al trámite de información pública, se remitirá la documentación completa del avance al órgano competente en materia de ordenación territorial de la Comunidad de Madrid, que ejercerá las funciones y trámites del órgano sustantivo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo a lo previsto en la legislación sobre evaluación ambiental, además de las que le corresponden en la tramitación del informe de impacto territorial.

Para la coordinación de los informes y consultas del documento del alcance y el informe de impacto territorial, se realizarán los siguientes pasos:

1.º El documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, durante el plazo establecido en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas. Se comunicará al órgano competente en materia de ordenación de territorio para que no se dupliquen las consultas.

2.º Simultáneamente, a la vista de la comunicación del órgano ambiental, el órgano competente en materia de ordenación territorial, solicitará aquellos informes adicionales que sean necesarios por ser preceptivos o ser necesarios para su valoración territorial de cualesquiera otras Consejerías, organismos y entidades de la Comunidad de Madrid o de la Administración General del Estado. Asimismo, solicitará informe no vinculante a los municipios colindantes o aquellos que desde esta Consejería se estime oportuno consultar por la incidencia del plan sobre esos municipios.

Los informes sectoriales que no sean preceptivos y los municipales deberán emitirse en un plazo no superior a dos meses, entendiendo que son favorables en caso de no emitirse. Los demás se regularán por los plazos de su legislación específica.

3.º Concluidos los trámites anteriores, el órgano competente en materia de ordenación territorial emitirá un informe dentro de sus competencias, para lo que tendrá en cuenta el documento de alcance y el resultado de las consultas efectuadas por el órgano ambiental y las recogidas en el punto 2.o anterior, y se 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.

El Informe de impacto territorial, emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid una vez recibidos el documento de alcance y el informe del órgano competente en materia de ordenación territorial, tiene carácter preceptivo y vinculante para la aprobación del avance y debe emitirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la recepción de la documentación indicada en el apartado anterior, no pudiendo entenderse favorable en caso contrario.

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 informe de impacto territorial y con el documento de

alcance del estudio ambiental estratégico. El acuerdo de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de sugerencias, 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.

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.

Artículo 56 bis.

Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.

Sección 2.ª Procedimientos de aprobación de los planes

Artículo 57. *Procedimiento de aprobación de los Planes Generales.*

El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

Artículo 58. *Procedimiento de aprobación de los Planes de Sectorización.*

1. El Plan de Sectorización se formulará y presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial y la documentación necesaria para establecer la delimitación de las unidades de ejecución y el señalamiento del sistema de ejecución.

2. El procedimiento para la aprobación del Plan de Sectorización se desarrollará según las reglas establecidas en los artículos 56 y 57, con la particularidad de que los acuerdos de aprobación inicial y provisional lo serán referidos a todos los documentos tramitados conjuntamente, de conformidad con lo señalado en el número anterior.

Artículo 59. *Procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales.*

1. El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo 57 de la presente Ley, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en este artículo.

2. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales formulados por el Municipio o por otra Administración pública, salvo en los del número siguiente:

a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.

3. Cuando se trate de Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid, se aplicarán las mismas reglas del número anterior con las especialidades siguientes:

a) La aprobación inicial corresponderá a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

b) Además de la apertura del período de información pública y el requerimiento de informes, la Comisión de Urbanismo trasladará el expediente a los municipios afectados para su conocimiento e informe, el cual se emitirá en el plazo máximo de un mes.

c) No habrá aprobación provisional. Una vez superados los trámites anteriores, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística elevará expediente a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su aprobación definitiva, si procede.

4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular:

a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1.º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2.º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3.º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2, salvo lo siguiente:

1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

2.º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

5. Cuando se trate de Planes Especiales de iniciativa particular cuya tramitación y aprobación corresponda a la Comunidad de Madrid en base a lo dispuesto en el apartado 6.º del artículo 61, la instrucción del procedimiento se sustanciará conforme a lo dispuesto en el número 3, de este artículo, con las siguientes especialidades:

a) Dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, el órgano competente de la consejería en materia de ordenación del territorio y urbanismo resolverá sobre la admisión o inadmisión a trámite de la misma, efectuando, en su caso, requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo de un mes, con indicación de, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición.

b) La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualizadamente a todos los propietarios afectados.

Artículo 60. *Procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos.*

El procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y los Catálogos de bienes y espacios protegidos elaborados con carácter independiente se sustanciará en la forma dispuesta en el artículo anterior, con las siguientes particularidades:

a) La información pública tendrá una duración de veinte días para los Estudios de Detalle y de treinta días para los Catálogos.

b) Serán preceptivos los siguientes informes: El informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico-artístico, cuando se trate de Catálogos que afecten a bienes de su competencia, que será vinculante en los términos de la legislación reguladora de esta materia; el de la Consejería competente en materia de Catálogos de protección del patrimonio urbano y arquitectónico, cuando se trate de Catálogos de bienes no incluidos en el patrimonio histórico-artístico, que será vinculante, y el de la Consejería competente en materia de medio ambiente cuando se trate de Catálogos de espacios naturales protegidos.

c) La aprobación provisional de los Catálogos corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, debiendo remitirse el expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para su aprobación definitiva.

Artículo 61. *Órganos competentes para la aprobación definitiva.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

2. Corresponde al Consejero competente en materia de ordenación urbanística, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de las modificaciones de Planes Generales y de Planes de Sectorización que correspondan a municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes.

3. La Comisión de Urbanismo de Madrid será el órgano competente para la aprobación definitiva de los siguientes instrumentos de planeamiento urbanísticos:

a) Los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones, en la medida en que no estén atribuidos a la competencia municipal.

b) Los Planes Especiales y sus modificaciones, que tengan por objeto la ordenación de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que corran a cargo de la Comunidad de Madrid.

c) Los Catálogos de bienes y espacios protegidos y sus modificaciones.

4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones. Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

5. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento de los municipios la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle y sus modificaciones.

6. Corresponderá al órgano competente de la Comunidad de Madrid la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un término municipal.

Artículo 62. *Aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al Municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

2. 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) Aplazar, motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Plan, hasta la subsanación de los reparos que hayan impedido ésta o, en su caso, de las precisiones o modificaciones de determinaciones que se estimen procedentes o las deficiencias técnicas que hayan sido apreciadas. Sólo podrá exceptuarse del aplazamiento y aprobarse definitivamente concreta o concretas partes del Plan que sean susceptibles de gestión, aplicación y ejecución autónomas.

c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

d) Aprobar condicionadamente el Plan, quedando su eficacia suspendida hasta el cumplimiento de las modificaciones señaladas por el Consejo de Gobierno.

Artículo 63. *Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo.*

1. La aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización, así como de sus modificaciones y revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el Municipio interesado presente el expediente completo, comprensivo del proyecto de Plan y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

2. El mero transcurso del plazo fijado en el número anterior sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, del correspondiente Plan General o Plan de Sectorización de iniciativa pública, en los mismos términos de la provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que sólo podrá hacerse valer por el Municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por éste en la forma determinada por esta Ley.

3. Las aprobaciones de los Planes de Sectorización, Planes Parciales y Especiales, los Estudios de Detalle y los Catálogos de bienes y espacios protegidos de iniciativa privada deberán resolverse en los siguientes plazos:

a) Seis meses a contar desde la aprobación inicial, para la aprobación provisional por el Municipio, cuando la definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid. Transcurrido este plazo sin que haya sido notificado al solicitante acuerdo expreso alguno, éste podrá:

1.º Solicitar del Alcalde la expedición de copia autorizada del expediente íntegro formalizado a resultas de la tramitación del procedimiento, incluido el proyecto de Plan, o Catálogo. Desde que se formule esta solicitud no podrá el Municipio realizar actuación ulterior alguna en el procedimiento, debiendo expedir la copia interesada en el plazo de los diez días siguientes al ingreso de la solicitud en el registro municipal.

2.º Formular solicitud de aprobación definitiva del proyecto de Plan o Catálogo de que se trate, acompañando la copia autorizada del expediente íntegro resultante del procedimiento ya instruido, ante el órgano de la Comunidad de Madrid competente para la aprobación definitiva.

b) Seis meses a contar desde la aprobación inicial, para la aprobación definitiva, cuando ésta corresponda al Municipio.

c) Tres meses para los Planes Parciales, Especiales y Catálogos, desde el ingreso del expediente completo o, en su caso, de la copia autorizada del mismo en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cuando su aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid.

4. Las aprobaciones de los Planes Parciales, Especiales y los Catálogos de bienes y espacios protegidos de iniciativa pública cuya aprobación definitiva corresponda a la Comunidad de Madrid, ésta deberá producirse en el plazo máximo de tres meses, desde el ingreso del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

5. En los procedimientos a que se refiere el número anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo de los Planes Parciales, de los Especiales y de los Estudios de Detalle. En todos los demás supuestos el incumplimiento de la obligación legal de resolver y notificar dentro del plazo máximo sólo habilitará a la persona interesada para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo negativo.

Artículo 63 bis.

En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo, competencia de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo autonómico, y previo informe favorable de la Asamblea de Madrid, podrá atribuir a la Consejería competente en estas materias el ejercicio de las competencias de planeamiento que corresponden a los municipios conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo V.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno delimitará el ejercicio de dicha potestad necesario para restablecer y garantizar las competencias afectadas, las condiciones para llevarlo a cabo, con la intervención del municipio en los procedimientos que se tramiten en la forma que se prevea en el mismo Acuerdo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción.

Sección 3.ª Efectos, publicación y vigencia de los planes

Artículo 64. *Efectos de la entrada en vigor de los Planes.*

La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de 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 declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva

ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

Son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) 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 las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultarlo y a obtener certificaciones o cédulas urbanísticas respecto de los mismos.

Artículo 65. *Registro de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. A los efectos de garantizar la publicidad, en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística existirá un registro administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística.

El depósito de los Planes en el registro, incluidas sus modificaciones y revisiones, será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente.

Las copias de los documentos de los Planes de Ordenación Urbanística expedidas por el registro, con los debidos requisitos legales, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

2. En todo caso, la Administración urbanística procurará facilitar al máximo el acceso y el conocimiento del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como de ediciones convencionales.

Artículo 66. *Publicación y vigencia de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Se publicarán en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», con indicación de haberse procedido previamente al depósito del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística, o de su modificación o revisión, en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística:

a) El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.

b) El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de régimen local, por disposición del Municipio o de la Comunidad de Madrid, cuando proceda.

2. Los Planes de Ordenación Urbanística entrarán en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada en el punto anterior.

3. Los Planes de Ordenación Urbanística tendrán vigencia indefinida.

Sección 4.ª Modificación y revisión de los planes

Artículo 67. *Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.

La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrán modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento y en el supuesto previsto en el artículo 36.2.c)2.º.

En el caso de redes supramunicipales de la Administración General del Estado, se podrá actuar de la misma manera que en el párrafo anterior.

Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que desafecte el suelo de redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita, deberá garantizar el mantenimiento las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida.

Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación de nuevo suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en cantidad y calidad equivalentes, justificando que su nueva ubicación garantiza el cumplimiento del principio de cohesión social.

Sin perjuicio del cumplimiento del primer párrafo de este apartado, toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que cambie el uso de redes públicas calificadas como docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, deberán contar con informe previo de la Consejería competente por razón de la materia, donde se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social con independencia de la titularidad.

3. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Toda alteración de la ordenación urbanística deberá, obligatoriamente, incluir la documentación técnica vigente y la modificada, con las oportunas diligencias y/o certificados de aprobación definitiva correspondientes. En los casos que se altere el planeamiento urbanístico por otra figura de planeamiento diferente a aquella por la que fue aprobada, deberá incorporar la modificación de aquellos documentos que sean necesarios para evitar incongruencias en el documento técnico y normativo. La documentación referida en este apartado deberá formar parte del expediente desde la aprobación inicial.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento que permita establecer de manera coordinada las diligencias y/o certificados de aprobación en los instrumentos de planeamiento urbanístico para las Administraciones locales y autonómica.

Artículo 68. *Revisión de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Se entenderá por revisión de un plan general, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal.

2. La revisión de un Plan de Ordenación Urbanística en vigor supone el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

3. El Plan General se revisaráen los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, asícomo siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado. La revisión podráacometerse de una sola vez o por fases referidas a partes del término municipal, cuya ordenación sea

susceptible de gestión, aplicación y ejecución autónomas. En este último caso, el primer proyecto que se elabore deberájustificar el procedimiento escogido, determinar las fases y describir el proceso a desarrollar para culminar la revisión.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, cuando razones de urgencia exijan la adaptación de los Planes de Ordenación Urbanística a los de la ordenación del territorio o se hayan incumplido los plazos de revisión, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística y previo informe de la Comisión de Urbanismo y audiencia del o de los municipios afectados, podrádisponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General o Planes Generales vigentes, bien de otros concretos Planes, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a los municipios plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos asífijados sin que se haya llegado a iniciar el o los correspondientes procedimientos habilitaráa la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para proceder a la elaboración de la revisión omitida, en sustitución de los municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes legales.

5. Los restantes instrumentos de planeamiento se revisarán cuando las alteraciones que en ellos se pretendan introducir requieran la completa reconsideración de la ordenación por ellos establecida.

6. Cualquier alteración de planeamiento que conlleve, por sí misma o en unión de las alteraciones aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial de esta última, un incremento superior al 20 por 100 de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.

Artículo 69. *Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo, en cuyo caso no requerirán de otro instrumento de planeamiento general.

Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.

Artículo 69 bis. *Corrección de errores materiales.*

1. Las Administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación.

2. La aprobación de estas correcciones de error corresponderá al Pleno municipal. En los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes será necesario un informe preceptivo de la dirección general competente en materia de urbanismo, que se emitirá en un plazo no superior a tres meses y se referirá únicamente a cuestiones de estricta legalidad. En caso de no emitirse en el plazo establecido, se entenderá favorable.

3. El acuerdo de la rectificación, así como el contenido normativo de la misma, con expresión concreta de los documentos anulados y los vigentes, deberán remitirse al Registro de Planes de la Comunidad de Madrid antes de publicarse en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”, del modo establecido en los artículos 65 y 66.

Artículo 70. *Suspensión cautelar de los Planes de Ordenación Urbanística.*

1. El Gobierno de la Comunidad de Madrid en el caso de Planes Generales de municipios de más de 50.000 habitantes y el Consejero competente en materia de

ordenación urbanística en los restantes supuestos podrán suspender cualquier Plan de Ordenación Urbanística en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, previa audiencia del Municipio o municipios afectados, a fin de proceder a su revisión o modificación cuando la ejecución del mismo afecte negativamente al interés regional.

2. El acuerdo de suspensión se adoptarápor el plazo y con los efectos señalados en el número 4 de este artículo y deberá ser publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en uno de los diarios de mayor circulación de la Región.

En el mismo acuerdo de suspensión el Gobierno de la Comunidad de Madrid deberáestablecer un plazo para que se lleve a cabo la revisión o modificación del planeamiento afectado por la suspensión.

3. En todo caso, en el plazo máximo de seis meses desde el acuerdo de suspensión, el órgano que dispuso la suspensión dictará las normas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas. La aprobación de estas normas transitorias exigirála previa audiencia del Municipio o municipios afectados y el sometimiento a información pública. Reglamentariamente se determinaráel contenido de las normas de ordenación.

4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrásuspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportarádicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podráexceder de un año. El expresado plazo seráampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.

No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

TÍTULO III

Ejecución del Planeamiento

CAPÍTULO I

Actividad de ejecución

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 71. *Actividad de ejecución: Contenido y formas de desarrollo.*

1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial, aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos.

2. La actividad de ejecución requiere, como presupuestos legales previos de la misma, la definición de la ordenación pormenorizada, de la modalidad de gestión urbanística y de los pertinentes instrumentos de ejecución material. Verificados tales requisitos, los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.

b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.

c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.

d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.

e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.

f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeaiento urbanístico.

g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

3. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará cabo, atendiendo al régimen jurídico urbanístico de cada clase de suelo y, en su caso, a lo que disponga el Plan de Ordenación Urbanística, a través de actuaciones aisladas o de actuaciones integradas.

Artículo 72. *Sujetos que intervienen.*

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La dirección, inspección y control, en los términos de la presente Ley, de toda actividad de ejecución, sea pública o privada, a fin de asegurar que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y la urbanística, asícomo, en su caso, según los correspondientes instrumentos de gestión y ejecución.

b) La ejecución propiamente dicha, sea a través de actuaciones aisladas o integradas, en aquellos supuestos en que asíle corresponda, bien por aplicación directa de la presente Ley, bien por haberse establecido un sistema de ejecución público.

2. En los restantes supuestos las actividades de ejecución serán llevadas a cabo por los sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, de acuerdo a los términos establecidos en la presente Ley.

Artículo 73. *Incumplimiento de las 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, legitimaráel cambio del sistema de ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello, 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 darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley.

Sección 2.ª Formas de gestión de la actividad pública

Artículo 74. *Gestión propia y en régimen de cooperación.*

1. La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades de gestión admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, las Administraciones previstas en el número 1 de este artículo podrán, además:

a) Constituir consorcios, atribuyendo a éstos competencias.

b) Crear Mancomunidades de municipios para la gestión de servicios urbanísticos.

c) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades públicas por ellas fundadas o controladas.

d) Utilizar órganos de otras Administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas para la realización de tareas precisas para el ejercicio de competencias propias.

Artículo 75. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las Administraciones a que se refiere el artículo anterior, las entidades públicas de ellas dependientes o a ellas adscritas y los consorcios por ellas creados podrán constituir

sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto con cualquiera de las finalidades siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
b) Consultoría y asistencia técnica.
c) Prestación de servicios.
d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. En ningún caso podrán las sociedades urbanísticas a que se refiere el número anterior proceder directamente a la ejecución material de las obras.

Artículo 76. *Consorcios urbanísticos.*

1. Son consorcios urbanísticos las entidades dotadas de personalidad propia, creadas mediante acuerdo o convenio de la Comunidad de Madrid y la Administración General del Estado o uno o varios municipios o por éstos entre sípara 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. Ésta en ningún caso podráser mayoritaria, ni dar lugar a que las personas privadas controlen o tengan una posición dominante en el funcionamiento del consorcio.
2. Los consorcios sólo 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 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, por la presente Ley y, supletoriamente, por la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. En todo caso, se aplicarán a los consorcios 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 deberáincluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que sólo podráaplicarse 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 el procedimiento de concurso a resolver según criterios de capacidad técnica y solvencia económica y garantías de toda clase de cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de las parcelas o solares.
d) Podrán ser beneficiarios de las expropiaciones que deban realizarse para la ejecución del planeamiento urbanístico, verificando las operaciones técnicojurídicas que las actuaciones expropiatorias requieran.

5. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución aéste 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 podráatribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria.
6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Artículo 77. *Delegación intersubjetiva de competencias.*

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones habilitarápara el pleno ejercicio de éstas, mientras no se produzca la publicación de su revocación. La delegación precisará, para su eficacia, la publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».
2. Podrán ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones territoriales, los organismos autónomos por éstas creados y los consorcios.

CAPÍTULO II

Presupuestos legales

Artículo 78. *Ordenación pormenorizada.*

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

2. Los Planes de Ordenación Urbanística, al establecer la ordenación pormenorizada, fijarán plazos mínimos y máximos para:

a) La ejecución en los sectores que prevean y, en su caso, en las diferentes unidades de ejecución en que éstos se dividan o puedan resultar divididas al definir la modalidad de gestión.

b) La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

Artículo 79. *Definición de la modalidad de gestión urbanística.*

1. Previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuales ha de llevarse a cabo la transformación del suelo.

2. La ejecución del planeamiento se llevaráa cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistiráen la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título.

3. La ejecución del planeamiento podrállevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las siguientes finalidades:

a) Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.

b) Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

d) Para la realización de actuaciones de dotación incluso las que requieran de la equidistribución de cargas y beneficios.

Artículo 80. *Proyectos técnicos de ejecución material.*

1. Cuando la actividad de ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de:

a) La ordenación pormenorizada establecida directamente por los Planes de Ordenación Urbanística en actuaciones integradas.

b) Los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante en los Planes Generales y los Planes de Sectorización.

2. Los proyectos de urbanización:

a) No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la presente Ley.

b) Deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.

c) Podrán ser formulados por cualquier persona, pública o privada, y se aprobarán por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que se tramiten simultáneamente con el correspondiente planeamiento urbanístico o deban seguir el procedimiento prescrito para la aplicación del sistema de ejecución privada.

3. La ejecución del planeamiento mediante actos de uso del suelo y actuaciones edificatorias requerirá, como presupuesto legal previo para su legitimidad, la formulación y aprobación administrativa previa del correspondiente proyecto técnico de obras de construcción, edificación, instalación o rehabilitación en los supuestos previstos en la presente Ley o, en otro caso, por autorización municipal obtenida conforme a lo dispuesto en ella.

4. En todo caso, los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior, según sea su objeto específico, cumplirán lo dispuesto en el Título IV de la presente Ley respecto a los actos de parcelación, uso del suelo y edificación.

Artículo 81. *Legitimación.*

1. Los actos jurídicos y materiales de la actividad de ejecución del planeamiento en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Los actos de edificación en solares y, en su caso, parcelas sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización o licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, además, conforme a la legislación civil.

3. Cuando promueva actos de uso del suelo y edificación, la Comunidad de Madrid quedarálegitimada para su realización por la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento conforme a esta Ley.

CAPÍTULO III

Distribución equitativa de beneficios y cargas

Sección 1.ª Equidistribución

Artículo 82. *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 de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en determinados ámbitos territoriales delimitados previamente.

2. La equidistribución se produce siempre entre terrenos adscritos a la misma clase y categoría de suelo, materializándose diferenciadamente según cada modalidad de gestión urbanística, de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de 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. En todo caso, si la unidad de ejecución se encontrara incluida en un área de reparto, previamente a la reparcelación interna se deberá proceder a materializar la equidistribución del aprovechamiento por referencia al área de reparto.

Artículo 83. *Usos y destino de los derechos, bienes y valores derivados de la equidistribución.*

1. Los derechos, bienes y valores que obtenga la Administración urbanística derivados de procesos de equidistribución, sean de gestión por áreas de reparto o por unidades de ejecución, se integrarán en cada caso y en la proporción determinada por esta Ley, en los patrimonios públicos de suelo de los municipios correspondientes y de la Comunidad de Madrid, a efectos de su gestión para el cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

2. Los derechos, bienes y valores asíincorporados tendrán por finalidad la adquisición y urbanización de terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, asícomo también la compensación económica, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento.

3. Los derechos, bienes y valores asíincorporados a dichos patrimonios sólo podrán ser enajenados en la forma establecida en el artículo 178 de la presente Ley. Los ingresos, en su caso, derivados de la enajenación deberán ser destinados a los fines señalados en el número anterior.

Sección 2.ª Áreas de reparto

Artículo 84. *Concepto, delimitación y edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.*

1. Las áreas de reparto son los espacios físicojurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales para el suelo urbanizable sectorizado, cuyo objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística.

2. Todo el suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan General, integrado tanto por los sectores como por los suelos destinados a redes públicas exteriores a los mismos, conformarán una única área de reparto.

3. Al área de reparto le corresponderáun determinado valor de aprovechamiento unitario de reparto, que serála referencia para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

El valor del aprovechamiento unitario de reparto seráel cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

4. Al delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, el aprovechamiento unitario que establezca el Plan de Sectorización seráel del área de reparto delimitada por el Plan General para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 85. *Gestión por áreas de reparto en sectores de suelo urbanizable.*

1. Todo sector de suelo urbanizable sectorizado por el Plan General materializarála equidistribución respecto al área de reparto con base en las siguientes reglas:

a) Si el aprovechamiento unitario es mayor que el aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, habráde incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podráconcretarse mediante las formas siguientes:

1.ª Preferentemente mediante la cesión al Municipio y/o a la Comunidad de Madrid de terrenos que estén destinados en el planeamiento vigente a redes públicas generales y/o supramunicipales y que tengan la clasificación de suelo urbanizable.

2.ª De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos urbanizables destinados a redes públicas, aquél podrásustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración correspondiente de su equivalente económico.

b) Si el aprovechamiento unitario es igual al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, se consideraráque el sector cumple la exigencia

de equidistribución respecto al área de reparto, pudiendo proceder al desarrollo interno de la pertinente unidad o unidades de ejecución.

c) Si el aprovechamiento unitario es inferior al aprovechamiento unitario de reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, los promotores del sector podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

2. Todo sector de suelo urbanizable delimitado a través de un Plan de Sectorización materializarásu equidistribución con base en las siguientes reglas:

a) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, resulta mayor que el aprovechamiento unitario del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado delimitada por el Plan General, habráde incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores. La incorporación de tales terrenos a la actuación podráconcretarse mediante las formas establecidas en el punto 1 de este artículo.

b) Si el cociente del aprovechamiento urbanístico total del sector entre la superficie conjunta del sector y los terrenos exteriores destinados a redes públicas calificados por el Plan de Sectorización, es igual al aprovechamiento unitario del área de reparto delimitada por el Plan General, se consideraráque el nuevo sector cumple la exigencia de equidistribución mediante la cesión, a través del proceso reparcelatorio interno, de todos los terrenos con destino público vinculados al desarrollo de la actuación.

Artículo 85 bis. *Transferencias de aprovechamiento en suelo urbano consolidado.*

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de parcelas o solares pueden transferir parte de su aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que se encuentren dentro de la misma área homogénea, ámbito de actuación o les sea aplicable la misma ordenanza zonal de ordenación pormenorizada, sin necesidad de alterar el planeamiento urbanístico aplicable.

2. Para que pueda realizarse la transferencia de aprovechamiento, el incremento de aprovechamiento que comporte a la parcela o solar, deberá ser compatible con los parámetros urbanísticos de la ordenanza zonal que le sea de aplicación a la parcela, sin que sea posible que alguna de las parcelas afectadas quede sin aprovechamiento urbanístico, debiéndose mantener las correspondientes condiciones de ornato.

3. La transferencia de aprovechamiento será suscrita por los interesados en documento notarial, o certificación administrativa cuando proceda, al cual se le adjuntarán planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas, aprovechamiento existente, aprovechamiento que se transfiere, así como todos aquellos datos que el ayuntamiento considere necesarios.

4. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el alcalde u órgano en quien delegue, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos, tras lo cual se formalizará en escrita pública y se inscribirá en el registro de la propiedad, en los términos recogidos en la legislación estatal.

5. En todos los municipios existirá un registro público de transferencias de aprovechamiento en los que se anotarán estas y se custodiará un ejemplar completo de la transferencia autorizada por el ayuntamiento.

6. No se podrán conceder licencias o admitir declaraciones responsables para la ejecución de obras o implantación de actividades sobre la parcela o solar en la que se implante el incremento de aprovechamiento transferido, en tanto no se encuentre inscrita la transferencia de aprovechamiento en el registro de la propiedad y en el registro municipal de transferencias de aprovechamiento.

Sección 3.ª Reparcelación

Artículo 86. *Determinaciones generales.*

1. Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar

unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

2. El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa. Así pues, salvo que sea innecesaria, la delimitación de la unidad de ejecución coloca los terrenos incluidos en la misma 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, sin perjuicio de la posibilidad de su solicitud y tramitación desde el mismo momento en que la aprobación definitiva de la operación reparcelatoria tenga lugar. La reparcelación tiene por objeto la equidistribución interna de la unidad de ejecución. Por tanto, en los casos en que sí proceda, 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. En todo caso, la equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, alguno de los siguientes efectos a considerar en la reparcelación:

a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a redes públicas supramunicipales o 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, 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.

3. Procederála reparcelación, con la consiguiente delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La distribución equitativa entre los incluidos en 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 urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

4. No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas cuya ejecución corresponde a un único sujeto, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior podrásustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

5. La reparcelación podrállevarse 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 ejecución del planeamiento con arreglo al sistema de ejecución aplicado. En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución.

Artículo 87. *Criterios.*

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

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 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 producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de 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, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los gastos de urbanización según lo dispuesto en la normativa hipotecaria y el número siguiente.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

3. En relación con la afección de las fincas resultantes al pago de los gastos de urbanización serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectas con carácter real y en los términos previstos en la normativa hipotecaria al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación aprobado.

b) Una vez aprobado el proyecto de reparcelación de un ámbito o sector en el que, conforme a lo previsto en el apartado tercero del artículo 99 de esta ley, estén previstas varias fases o unidades funcionales independientes, el titular registral del dominio o de un derecho real sobre cualquier finca de resultado de dicho ámbito o sector podrá solicitar la reducción del importe que corresponda a la misma en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación que conste en el Registro.

c) La Administración actuante autorizará dicha reducción previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Que haya tenido lugar la recepción de las obras de urbanización de cualquiera de las fases o unidades funcionales.

2º Que el titular de la finca a la que se refiere la solicitud haya satisfecho íntegramente el importe imputable a la misma en los gastos correspondientes a la fase o unidad funcional terminada y recibida. Dicho importe deberá coincidir con la cantidad en la que se pretenda minorar el saldo de la cuenta de liquidación provisional, manteniéndose la afección real de la finca a la cuenta de liquidación definitiva del resto de obras y deberes no recepcionados del proyecto de reparcelación, en su respectiva cuota.

d) La autorización de la reducción no implicará la necesidad de tramitar una modificación del proyecto de reparcelación o una operación jurídica complementaria y se entiende sin perjuicio del cumplimiento del resto de deberes y obligaciones imputables a los propietarios. La certificación expedida por el órgano actuante de la que resulte la autorización y que

exprese haber sido recibida la obra de urbanización de la fase o unidad funcional independiente de que se trate, así como el importe de la reducción, será remitida al Registro de la propiedad. Dicho importe habrá de coincidir con la parte de los gastos de urbanización de la fase o unidad funcional independiente que resulte imputable a la finca correspondiente según la cuota que se le atribuya registralmente en el pago de la liquidación definitiva, manteniéndose la afección real de la finca a la cuenta de liquidación definitiva del resto de obras y deberes no recepcionados del proyecto de reparcelación en su respectiva cuota, cualquiera que sea el resultado de dicha reducción que se haga constar en el Registro.

Cuando se actúe a través del sistema de compensación se acompañará certificación de la Junta de Compensación acreditativa del pago del importe imputable a la finca correspondiente según lo dispuesto en el párrafo anterior.

e) Con iguales requisitos podrá aprobarse la reducción y cancelación parcial de la garantía que, en su caso, se hubiera constituido para sustituir la afección real.

Artículo 88. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciaráde oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se ajustará las siguientes reglas:

1.ª Información pública por plazo mínimo de veinte días.

2.ª Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3.ª Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4.ª Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el efectivo cumplimiento, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrápracticarse dentro de los quince días siguientes al de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizarápara entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso, distinto del confirmatorio del presunto, una vez producido éste.

2. En las reparcelaciones voluntarias, recaída la aprobación municipal o producida por silencio administrativo, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación enéste de la escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

3. 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 la unidad de ejecución correspondiente, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por Ley.

Artículo 89. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes 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 de la unidad de ejecución.

2. 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 número anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Sección 4.ª Obtención y ejecución de las redes públicas

Artículo 90. *Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público.*

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Mediante ocupación directa.

c) Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.

Artículo 91. *Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas.*

1. El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.

2. Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además,de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.

3. Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

4. Para el sistema de redes públicas generales, deberán cederse al Municipio, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida en el número 5 del artículo 36.

Para cumplir tal cesión, en suelo urbanizable, se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:

a) Si la cuantía de redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.

b) Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

5. Cuando las cesiones a que se refiere los tres números anteriores se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos.

6. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

Artículo 92. *Ocupación directa para la obtención de terrenos destinados para las redes públicas.*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución 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 o unidad de ejecución en la que haya de integrarse.

3. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) Será preceptiva la publicación de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.

b) La relación señalada en el apartado anterior deberá ser notificada a los propietarios afectados, comunicando la ocupación prevista.

c) En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar:

1.º Lugar y fecha de otorgamiento.

2.º Administración actuante.

3.º Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

4.º Superficie ocupada.

5.º Aprovechamientos urbanísticos que correspondan.

6.º 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 actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

Artículo 93. *Permuta forzosa de los terrenos destinados para las redes públicas.*

1. Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o 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 forzosa 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 forzosa 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 y el momento de su abono.

Artículo 94. *Expropiación de los terrenos destinados para las redes públicas.*

1. Cuando proceda, la expropiación del suelo destinado a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

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 competente la incoación del procedimiento expropiatorio. Si un año después de dicha solicitud la incoación no se hubiera producido, se entenderá iniciado el procedimiento por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Territorial de Expropiación a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.

Artículo 95. *Ejecución de las redes públicas.*

1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la presente Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.

4. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.

Sección 5.ª Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías

Artículo 96. *Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.*

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

Sección 6.ª Obras y cargas de urbanización

Artículo 97. *Obras y cargas de urbanización.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución o de una actuación edificatoria que implique obras accesorias de urbanización

impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

2. Formarán parte de las obras 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 a tarjeas 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, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la 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, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

h) 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.

i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

k) 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 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 a cada actuación se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente proyecto de urbanización. En el caso de que se realicen en el marco de actuaciones integradas, el coste total de las mismas se distribuirá en el proceso de equidistribución del correspondiente ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución mediante el proyecto de reparcelación.

Artículo 97 bis. *Redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores.*

1. Cuando el desarrollo de varias actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, el planeamiento urbanístico las definirá como redes comunes y establecerá los criterios de imputación del coste de ejecución que corresponda a cada ámbito de actuación o sector de conformidad con el principio de equidistribución.

2. Los propietarios de los ámbitos de actuación y sectores que cuenten con redes públicas comunes podrán constituir una entidad urbanística colaboradora para su gestión y ejecución coordinada cuyos estatutos contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de los ámbitos de actuación o sectores afectados.

b) Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada ámbito de actuación o sector afectado.

c) La concreción de los criterios de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a los distintos ámbitos de actuación o sectores de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.

d) Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre ámbitos de actuación o sectores afectados por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.

e) Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

3. Cuando las redes públicas comunes afecten a actuaciones que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística colaboradora quedará integrada por las respectivas Juntas de Compensación o, en los ámbitos de actuación o sectores en los que no estuvieran constituidas, por el representante de los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de la superficie de cada uno de ellos.

4. En lo no previsto en este artículo, la entidad urbanística colaboradora se regirá por lo dispuesto en sus estatutos y en las normas reguladoras de las entidades propias de los ámbitos de actuación o sectores afectados en cuanto resulten de aplicación.

CAPÍTULO IV

Gestión mediante unidades de ejecución

Sección 1.ª Unidades de ejecución

Artículo 98. *Disposiciones básicas.*

1. Las unidades de ejecución comprenden los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. Se exceptúan de la regla del número anterior exclusivamente las siguientes actuaciones:

a) La ejecución de Planes Especiales de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid.

b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias, previstas en el artículo 130 de la presente ley.

c) Las actuaciones edificatorias en el suelo urbano consolidado, incluso cuando impliquen la realización de obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento urbanístico prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución.

e) Las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, lleven o no aparejada la equidistribución de cargas y beneficios.

Artículo 99. *Requisitos.*

1. La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:

a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.

b) La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

2. Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o 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 o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente. Si la ejecución por fases o unidades funcionales de una unidad de ejecución, no estuviera prevista en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá mostrar su conformidad con esta forma de desarrollo mediante la firma entre el Ayuntamiento y los propietarios de convenio urbanístico de gestión. Los plazos que se establezcan para el desarrollo por fases o unidades funcionales, no podrán superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su gestión y ejecución completa.

Artículo 100. *Delimitación.*

1. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.

2. Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

3. 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 2.ª Sistemas de ejecución

Artículo 101. *Sistemas de ejecución.*

1. Para cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente, para el desarrollo de la actividad de ejecución, entre los sistemas de ejecución privada y pública, especificando el sistema elegido. Si el planeamiento no hubiera expresado el sistema de ejecución elegido, se llevará a cabo por la Administración al resolver sobre la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución.

2. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de Compensación.

3. La ejecución pública del planeamiento en actuaciones integradas, salvo que deba tener por objeto sólo obras públicas ordinarias, se llevará acabo por alguno de los sistemas siguientes:

a) Cooperación.
b) Expropiación.
c) Ejecución forzosa.

4. Los propietarios de suelo, podrán participar en todo caso, en la gestión de los diferentes sistemas, mediante la constitución de entidades, cuya naturaleza y funciones se determinarán reglamentariamente.

Artículo 102. *Elección del sistema.*

a) La elección del sistema de actuación se efectuará por la Administración actuante entre los diferentes previstos en la presente Ley, en coherencia con su política urbanística.

b) La Administración actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de una actuación urbanística, tendrá en cuenta la adecuada

ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

Artículo 103. *Sustitución del sistema.*

La sustitución del sistema de compensación conforme al que deba desarrollarse o esté desarrollándose la ejecución del planeamiento por un sistema de ejecución pública acordada de oficio podrá tener lugar:

a) Por desistimiento de la iniciativa beneficiaria de la ejecución. El desistimiento únicamente podrá formularse válidamente dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la resolución municipal correspondiente.

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 del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución correspondiente. En este supuesto, la decisión de la Administración de proceder al cambio de sistema de ejecución deberá ser notificada a todos los propietarios y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

c) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación que impida o dificulte apreciablemente la conclusión de la ejecución con perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros. El incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que deberá darse audiencia a los interesados y celebrarse información pública por plazo mínimo de veinte días. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio de las personas habilitadas para la ejecución y de los propietarios de suelo intervinientes en el sistema sustituido que así lo deseen.

d) Por comisión, con motivo del desarrollo de la actividad de ejecución, de una infracción urbanística muy grave o de dos o más infracciones urbanísticas graves, declarada mediante resolución sancionadora firme.

2. 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 constituidas.

Sección 3.ª Sistema de compensación

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 104. *Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación.*

La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por:

a) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.

b) En el suelo urbanizable no sectorizado durante los dos años siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por los propietarios de terrenos que representen al menos el 50 por 100 de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.

Artículo 105. *Afectación real de los terrenos al cumplimiento de los deberes y obligaciones del sistema de compensación.*

El establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la

unidad o unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Subsección 2.ª Ejecución directa por los propietarios

Artículo 106. *Formalización de la iniciativa.*

1. La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.

c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.

e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

2. Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley.

Artículo 107. *Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.*

1. Presentada una iniciativa en el Municipio, el Alcalde, dentro del mes siguiente, someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:

a) Desestimación de la iniciativa por cualquiera causa que la justifique, incluidas las referidas tanto al ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando la iniciativa se formule simultáneamente con solicitud de aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución, como a la determinación por el planeamiento en vigor de un sistema de ejecución pública o, de no contener éste previsión expresa al respecto, la procedencia de la elección de uno de los sistemas de ejecución pública.

b) Estimación de la iniciativa.

2. Inmediatamente después de la adopción del citado acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, el órgano competente procederá a:

a) La aprobación inicial del proyecto del Plan de Sectorización y/o del Plan Parcial que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa.

En este caso se observará en la ulterior tramitación el procedimiento prescrito para la aprobación de los Planes de Sectorización y Planes Parciales.

b) La aprobación inicial de la delimitación de la o las unidades de ejecución, si procede, y del proyecto o proyectos de urbanización, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente. Esta citación no procederá en el caso de que la iniciativa haya sido formulada por el propietario único de los terrenos o por acuerdo de todos los propietarios.

3. Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y/o Plan Parcial presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) En su caso, la delimitación de las unidades de ejecución.
b) La aplicación del sistema de compensación.
c) Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, del convenio urbanístico, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad o a resultas de las alegaciones presentadas.
d) El o los proyectos de urbanización presentados.
Si en el proyecto o proyectos de urbanización presentados se apreciaran deficiencias o se considerara procedente, la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél o aquéllos, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

4. El plazo máximo para resolver desde la aprobación definitiva del planeamiento será de tres meses y, los efectos del transcurso de éste sin adopción de resolución expresa serán los establecidos en la presente Ley para la aprobación de los Planes Parciales.

Artículo 108. *Desarrollo del sistema de compensación.*

1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.
b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.
En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

2. La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:

a) En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución.
La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.
b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución.
c) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

3. En el caso de gestión en Junta de Compensación:

a) La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
b) Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.
Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

c) El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

d) La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

1.º De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.

2.º De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

e) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

f) Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.

g) Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse, en todo caso, recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

4. En caso de gestión mediante sociedad mercantil, todos los propietarios deberán aportar a la misma los terrenos, construcciones y edificaciones de que sean titulares en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución.

Subsección 3.ª Ejecución por adjudicatario en concurso

Artículos 109 a 113.

(Derogados).

Subsección 4.ª Procedimiento abreviado

Artículo 114. *Procedimiento abreviado.*

Las iniciativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen, al menos, el 70 por 100 de la superficie total, podrán incluir el proyecto de reparcelación para su tramitación conjunta con la iniciativa correspondiente. La resolución municipal que apruebe definitivamente la iniciativa, incluirá la aprobación del proyecto de reparcelación.

Sección 4.ª Sistema de cooperación

Artículo 115. *Características del sistema de cooperación.*

1. En el sistema de ejecución por cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y la Administración ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los mismos.

2. El sistema de cooperación comporta, de ser necesaria, la reparcelación forzosa para la equitativa distribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas, incluidos los costes de urbanización y de gestión del sistema. No será necesaria la reparcelación en los supuestos de propietario único de la totalidad de los terrenos.

3. Cuando exista un solo propietario o todos los propietarios presten su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico.

4. Los propietarios podrán participar, en todo caso, en la gestión del sistema, con el alcance que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una entidad urbanística.

Artículo 116. *Gestión del sistema de cooperación.*

1. La Administración actuante desarrollará la actividad de ejecución directamente, actuando sin órgano diferenciado, a través de organismo público o mediante sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto.

2. La atribución legal de la gestión del sistema a sociedad mercantil podrá hacerse a entidad de capital íntegramente público, aunque éste pertenezca a otra Administración pública, o la de capital mixto que se cree exclusivamente con tal finalidad. En este último supuesto los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución podrán participar en su capital, incluso si su participación se limita a la aportación de los terrenos y las construcciones y edificaciones de que sean titulares.

Sección 5.ª Sistema de expropiación

Artículo 117. *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 el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. 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, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa y conforme a los datos que resulten de los registros públicos.
3. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

Artículo 118. *Gestión del sistema de expropiación.*

1. La resolución que determine el sistema de expropiación deberá fijar la forma de gestión de éste.
2. La Administración actuante, para desarrollar la actividad de ejecución, podrá optar entre:

a) La gestión directa e indiferenciada.
b) La gestión a través de una entidad de Derecho público de ella dependiente o a ella adscrita.
c) La encomienda, previa suscripción de convenio de colaboración, a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público dependiente o adscrita a ella.
d) La atribución a concesionario.

Artículo 119. *Gestión del sistema de expropiación por concesionario.*

1. La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará mediante concurso, convocado sobre la base de pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador. El concurso se tramitará y resolverá conforme a la legislación reguladora de la Administración actuante, con las especialidades establecidas en esta Sección.
2. En el concurso previsto en el número anterior podrán participar, agrupados en entidad urbanística de urbanización, constituida o en fase de constitución, los propietarios afectados por la actuación que representen, como mínimo, el 50 por 100 de la total superficie de ésta, teniendo derecho preferente a la adjudicación del concurso siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.
3. Las entidades urbanísticas a que se refiere el número anterior, tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras. En ellas podrán participar, además de los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.
4. El concurso podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos, incluidos los propietarios a que se refiere el número anterior, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.
5. La concesión se formalizará en convenio urbanístico.

6. El concesionario, que tendrá la condición de promotor, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquiera de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante y resolución favorable de ésta, de liberación del bien o de los bienes correspondientes de la expropiación. Los pactos entre promotor y propietario de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

Artículo 120. *Ejecución de la urbanización en el sistema de expropiación.*

1. La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como, en su caso, el concesionario promotor, deberán ejecutar la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento legitimador de aquélla.

2. Inmediatamente después de finalizada la expropiación y sin perjuicio del deber de urbanización, deberá ponerse a disposición del Municipio y de la Comunidad de Madrid, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme al planeamiento urbanístico en ejecución.

3. La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento urbanístico en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización, siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar.

Artículo 121. *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 de expropiación forzosa.

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 Territorial de Expropiación 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 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 número 1 de este artículo.

Artículo 122. *Liberación de la expropiación.*

1. La Administración 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 o entidad pública actuante 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 de las garantías en todo caso.

Artículo 123. *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 de expropiación forzosa.

Artículo 124. *Disposición anticipada de parcelas.*

La Administración o la entidad pública actuante y el concesionario promotor, previa autorización de una u otra, podrán ceder, permutar o enajenar las parcelas resultantes en cualquier momento a partir de la conclusión del procedimiento expropiatorio, siempre que quede suficientemente garantizada la total ejecución por el adquirente, en los plazos y las condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico, de las obras de urbanización y las de edificación aún pendientes, incluso en la forma de realización de las primeras de forma simultánea a las segundas.

Sección 6.ª Sistema de ejecución forzosa

Artículo 125. *Características del sistema de ejecución forzosa.*

1. En el sistema de ejecución forzosa la Administración actuante culmina subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, en sustitución, por cuenta y cargo de la entidad o persona directamente responsables de dicha ejecución hasta el momento de la aplicación de dicho sistema.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de compensación sustituido, incluso los referidos a plazos, previo procedimiento en el que deberá oirse a la entidad o persona responsable y, en todo caso, a los propietarios.

3. 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 126. *Gestión del sistema de ejecución forzosa.*

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará siempre de forma directa por la Administración mediante encomienda bien a sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones públicas de la Comunidad de Madrid o de la que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, pudiendo participar en él los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución que habiendo cumplido sus deberes soliciten su incorporación a la gestión.

2. La sociedad que asuma la encomienda de la gestión, que tendrá la consideración de entidad gestora, contratará con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 127. *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 deberáser 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 ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación sea aún necesaria para 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, de un lado, los costes del sistema y, de otro lado, los de las obras de urbanización.

2. La resolución a que se refiere el número anterior podrá adoptarse mediante:

a) Convenio o acuerdo 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.
b) Convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido.

3. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará a la Administración actuante, sin más trámites ni requisitos ulteriores, 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 en el aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.
c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que sean precisos, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, edificación pertinentes.
d) Formular y, si procede, ejecutar el o los proyectos de reparcelación forzosa, en su caso complementarios o de modificación de los que se hubieran ya formulado, necesarios para la distribución equitativa de beneficios y cargas, incluyendo el suelo que se reserve para sufragar los costes del sistema y, entre ellos, los de gestión de éste que no podrán superar el 10 por 100 del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 128. *Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.*

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación:

a) El Alcalde, a propuesta de la entidad gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario de ellos.
b) Será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, en favor del Municipio, del suelo de cesión gratuita, conforme a la determinación que de éste se haga en el proyecto de reparcelación.
c) La entidad gestora podrá, hasta la finalización de la ejecución, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el proyecto de reparcelación.

2. La entidad gestora podrá, al contratar la ejecución de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante:

a) El importe de la enajenación de suelo edificable.
b) La adjudicación a la empresa promotora de determinada edificabilidad o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del Ayuntamiento Pleno.

Artículo 129. *Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el Alcalde, la entidad gestora elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación. Recibida la cuenta de liquidación, el Municipio deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, la edificabilidad aún restante, habida cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Los propietarios a que se refiere el número anterior podrán formular reclamación ante el Alcalde, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo de un mes, que deberá ser resuelta en el mismo plazo de un mes previo informe de la entidad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la entidad gestora 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, la entidad gestora podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De restar aún suelo en su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

CAPÍTULO V

Otras formas de ejecución

Sección 1.ª Obras públicas ordinarias

Artículo 130. *Actuaciones urbanísticas no integradas en unidades de ejecución.*

1. En los municipios de menos de 5.000 habitantes se podrá llevar a cabo la ejecución del suelo urbano no consolidado por el propio ayuntamiento mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo correspondiente a dotaciones con destino público se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

a) Cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de terrenos afectados el pago de las cuotas que les correspondan, determinándose éstas mediante el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

Sección 2.ª Áreas de rehabilitación concertada

Artículo 131. *Concepto.*

1. El planeamiento urbanístico podrá delimitar, en suelo urbano, áreas de rehabilitación concertada, para la ejecución por varias Administraciones públicas de Programas de Rehabilitación Concertada de organización conjunta de acciones de reforma, renovación o revitalización social y económica que complementen la gestión urbanística con actuaciones públicas de vivienda y cualesquiera otras sectoriales en:

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.

2. Cuando el planeamiento urbanístico en vigor no contenga las previsiones necesarias, los Programas de Rehabilitación Concertada exigirán la formulación y aprobación de un Plan Especial por el Municipio correspondiente. En todo caso requerirán un Estudio de Rehabilitación Integrada, aprobado en la forma que reglamentariamente se determine, que

complemente y especifique la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente a la programación temporal de las actuaciones públicas y el fomento y la colaboración de la iniciativa privada.

Artículo 132. *Gestión.*

Los Programas de Rehabilitación Concertada se formalizarán y regularán en la forma establecida por la legislación sobre Rehabilitación de Espacios Urbanos.

Artículo 133. *Efectos de la delimitación.*

La delimitación de áreas de rehabilitación concertada producirá los siguientes efectos:

a) La constitución del Municipio o municipios interesados en la obligación legal de adoptar todas las medidas precisas, incluidas las patrimoniales y presupuestarias, para la organización consorcial con la Administración de la Comunidad de Madrid y, en su caso, la Administración General del Estado, de la gestión del área de que se trate, cuando así se prevea expresamente en el planeamiento urbanístico correspondiente.

b) La obligación de la Administración de la Comunidad de Madrid y el o los municipios, en todo caso, de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación de tasas o precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados al consorcio o estén adscritos o sean administrados por él, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por el mismo construidos.

d) El sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor de la organización consorcial a los derechos de tanteo y retracto regulados en la presente Ley por el plazo máximo de seis años.

e) La declaración de la urgencia en la ocupación a efectos de la expropiación forzosa.

Artículo 134. *Formas de actuación.*

La actividad de ejecución que sea en cada caso precisa en las áreas de rehabilitación concertada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución y con aplicación en ellas de los sistemas de ejecución previstos en la presente Ley.

b) La realización de obras públicas ordinarias, incluso concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios urbanísticos.

CAPÍTULO VI

Conservación de la urbanización

Artículo 135. *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. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde o el Concejal en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

3. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

4. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.

5. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

6. Levantada el acta de recepción total o parcial, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

De igual forma, la Administración actuante podrá de conformidad con lo establecido en esta ley, reducir las cargas de urbanización a las que estuviesen sujetas una o varias parcelas resultantes que se localicen en la fase de urbanización que haya sido recepcionada parcialmente por la Administración actuante.

8. En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

Artículo 136. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.

2. El planeamiento urbanístico y, en defecto de éste, las condiciones en las que se defina el sistema de ejecución elegido para su ejecución podrán prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de dicha ejecución de constituirse en entidad urbanística de conservación, en cuyo caso la conservación de la urbanización corresponderá a ésta.

3. La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

Artículo 137. *Entidades urbanísticas de conservación.*

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.

2. Se rigen por sus estatutos en el marco de la presente Ley y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la entidad urbanística de conservación serán exigibles por la vía de apremio.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

b) 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 urbanística de conservación.

5. Contra los acuerdos de la entidad urbanística de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

CAPÍTULO VII

Expropiación forzosa

Artículo 138. *Supuestos expropiatorios.*

1. Sin perjuicio de su juego como consecuencia de la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento urbanístico y en el seno de los restantes sistemas de ejecución en los supuestos previstos en la presente Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no deber ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los terrenos.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en los terrenos necesarios 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) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1.º La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.

2.º La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación o aprobación de cualquiera de los instrumentos previstos en la presente Ley para la ejecución del planeamiento urbanístico.

3.º El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones legales o asumidos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.

4.º El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas legalmente establecidas para su dedicación al uso en ellos establecido.

e) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o sectorial aplicable, del valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en los supuestos previstos en las letras a) y b) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 139. *Urgencia en la ocupación: Requisitos.*

Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación prevista en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 140. *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 expropiante, la fijación definitiva del justiprecio corresponderá al Jurado de Expropiación competente.

Artículo 141. *Mutuo acuerdo: Bonificaciones.*

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justiprecio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.
2. La aceptación por los expropiados, en el plazo concedido al efecto, del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 por 100.

Artículo 142. *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 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.

TÍTULO IV

Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

Parcelación

Artículo 143. *Actos de parcelación.*

1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.
2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. 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.

Artículo 144. *Actos de parcelación rústica.*

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.
2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
3. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
4. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

Artículo 145. *Actos de parcelación urbanística.*

1. Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo.

3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Artículo 146. *Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.*

Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

CAPÍTULO II

Intervención de la Comunidad de Madrid en actos de uso del suelo, construcción y edificación

Sección 1.ª Calificaciones urbanísticas

Artículo 147. *Objeto.*

La calificación urbanística completa el régimen urbanístico definido por el planeamiento general y, en su caso, los planes de desarrollo, complementando la ordenación por éstos establecida, para una o varias parcelas o unidades mínimas, y autorizando, en su caso, un proyecto de edificación o uso del suelo conforme a lo establecido en la presente Ley, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 148. *Órgano competente y procedimiento.*

1. La calificación urbanística corresponde:

a) Al Pleno del Ayuntamiento cuando se trate de las calificaciones previstas en el número 1 del artículo 29 de la presente Ley.

b) Al Alcalde en el resto de supuestos.

2. El procedimiento para la calificación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

a) Solo podrá iniciarse a instancia de interesado acompañada de documentación acreditativa, como mínimo, de la identidad del solicitante, la titularidad de derecho bastante sobre la o las unidades mínimas y completas correspondientes, la justificación de la viabilidad, incluso por razón de su impacto territorial y ambiental, y la determinación de las características del aprovechamiento pretendido y de las técnicas de las obras a realizar.

b) Presentada la solicitud, la instrucción y resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, el cual, en el plazo de un mes, emitirá informe técnico sobre la viabilidad urbanística de la actuación pretendida.

En caso de que dicho informe resulte de carácter desfavorable, no procederá la continuación del procedimiento, adoptándose resolución desestimatoria de la solicitud.

c) Informado favorablemente el expediente, se solicitarán los informes preceptivos o convenientes de todos los Organismos y Administraciones con competencia afectada por el objeto del procedimiento.

d) La resolución definitiva deberá producirse y notificarse dentro del plazo máximo de tres meses, a contar desde la entrada de la solicitud o, en su caso, desde la subsanación o mejora de la documentación, caso de haberse practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a dicha entrada. El transcurso del plazo máximo sin notificación de resolución autorizará para entender desestimada la solicitud.

3. Si las obras y los usos o actividades de que se trate requieren declaración de impacto ambiental o, en su caso, informe o calificación ambientales, no podrá resolverse sobre la calificación urbanística hasta que no se haya producido el correspondiente pronunciamiento ambiental, quedando suspendido entre tanto el plazo para resolver.

4. La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística en los términos de la presente Ley y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.

5. Las calificaciones urbanísticas caducan, cesando su efecto legitimador de las obras y usos, por cualquiera de las causas siguientes:

a) El transcurso de un año desde su otorgamiento sin que se hubiera solicitado el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda y las restantes autorizaciones administrativas que fueran preceptivas.

b) El transcurso del plazo de vigencia que se hubiera fijado en la propia calificación urbanística.

6. La caducidad por transcurso del plazo de vigencia de la calificación urbanística se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de la prórroga del mismo.

Sección 2.ª Proyectos de actuación especial

Artículo 149. *Objeto.*

1. Los proyectos de actuación especial deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado.

2. La aprobación del proyecto de actuación especial requerirá:

a) El estudio de las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, y la declaración de su carácter asumible de acuerdo con la organización del espacio rural establecida por el planeamiento general, con determinación, en su caso, de las condiciones que deban imponerse a tal efecto. Cuando, por su objeto, el proyecto esté sujeto a evaluación del impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.

b) La apreciación positiva del interés general de su objeto, que solo podrá serlo cuando se estime precisa la localización del uso o usos en suelo urbanizable no sectorizado y compatible dicho uso con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.

c) La satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante su adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural del planeamiento general, de modo tal que, en cualquier caso, quede garantizada el mantenimiento de la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes.

d) La asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término

de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, así como del pago del canon pertinente, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio.

El canon tendrá una cuantía mínima del 5 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo.

e) Cuando proceda, la fijación justificada del plazo de vigencia del uso o los usos atribuidos.

f) La prestación de garantía ante la Comunidad de Madrid por importe del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras a realizar para cubrir, en su caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, incluso del plan de restauración de los terrenos. En atención a las características específicas del proyecto, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá elevar el importe mínimo de la garantía a prestar hasta el 20 por 100 del coste total de las obras previstas.

Artículo 150. *Procedimiento, aprobación y eficacia.*

1. Los proyectos de actuación especial se aprobarán previa instrucción de procedimiento que se iniciará ante la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a instancia de cualquier Administración o persona pública o privada, acompañando la documentación necesaria conforme a lo dispuesto en el número 1 y las letras a) y b) del número 2 del artículo anterior, y deberá responder a las siguientes reglas:

1.º Solicitada la aprobación del proyecto, los servicios técnicos de la Dirección General competente para la tramitación de los proyectos emitirán informe previo, que será vinculante sobre la viabilidad urbanística de la actuación pretendida. En caso de que el proyecto no resulte viable por contravenir las determinaciones de ordenación pormenorizada o estar la actuación prohibida por el planeamiento territorial o urbanístico, no procederá la continuación del procedimiento, adoptándose por la Comisión de Urbanismo acuerdo de inadmisión de la solicitud. Dicho acuerdo podrá ser objeto del recurso que corresponda.

Informado favorablemente se someterá a información pública por plazo de un mes y, simultáneamente, se otorgará audiencia al municipio o municipios interesados, así como a los propietarios de terrenos afectados y de los inmediatamente colindantes con ellos, que podrán presentar, durante el plazo del trámite, alternativas en competencia, y se requerirá informe de las consejerías y ministerios de la Administración General del Estado que proceda en función del objeto del proyecto y, en todo caso, en materia medioambiental, salvo que se haya incluido ya la declaración de impacto ambiental.

2.º Evacuados los anteriores trámites, el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo resolverá sobre el interés general del proyecto, previamente seleccionado de entre los que se hubieran presentado en competencia, desde el punto de vista urbanístico. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna, aquélla podrá entenderse desestimada.

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

4.º La resolución de la Comisión de Urbanismo, incorporará la declaración de impacto ambiental cuando proceda e implicará, caso de ser positiva, la atribución a los terrenos del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto efectivamente aprobado, debiendo incluir pronunciamiento expreso sobre las cargas a levantar por el promotor y los compromisos asumidos voluntariamente por éste, así como el carácter temporal o no de la atribución del aprovechamiento urbanístico.

La resolución deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la declaración del interés general. El transcurso de este plazo sin notificación de resolución alguna autorizará para entender desestimada la correspondiente solicitud.

5.º La resolución estimatoria se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

2. La aprobación del proyecto de actuaciones especiales legitimará la implantación del uso o usos a que se refiera, con las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de la licencia urbanística procedente y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Los proyectos de actuación especial caducarán, cesando la legitimación del o de los usos correspondientes, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El mero transcurso de un año desde su aprobación sin haberse solicitado licencia urbanística, así como, en su caso, todas y cada de las autorizaciones administrativas sectoriales preceptivas.

b) El hecho del 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 aprobación del proyecto.

CAPÍTULO III

Intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación

Artículo 151. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por:

a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

b) Declaración responsable urbanística, el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 152. *Actos sometidos a licencia urbanística.*

Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.

b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de esta Ley.

c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-

artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.

Artículo 153. *Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

3. Su obtención, legitima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

4. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

5. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

Artículo 154. *Procedimiento de las licencias urbanísticas.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regulará en las ordenanzas municipales.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística. Igualmente deberá contar con informe preceptivo que acredite la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación en los términos establecidos en el art 86.2. Además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.

c) Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental

fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

3. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

4. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal 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, o de otro órgano de la misma Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y se realizará en los términos establecidos en la ley reguladora del procedimiento administrativo. Si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

5. El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

7. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo.

Artículo 155. *Actos sometidos a declaración responsable urbanística.*

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la presente Ley, y en particular, los siguientes:

a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.

d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.

l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.

m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

n) La instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.

ñ) La instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público o a un área con protección medioambiental.

Artículo 156. *Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. Los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas. De igual forma, deberán aprobar modelos normalizados de declaración responsable urbanística que deberán estar a disposición de los interesados.

2. No obstante, y en su defecto, el documento de declaración responsable urbanística deberá contener:

a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.

b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.

c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

De igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en posesión de la documentación que acredite el cumplimiento de dicha normativa, y que la pondrá a disposición del ayuntamiento en el caso de ser requerida. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.

e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.

f) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

g) En su caso, un informe emitido por técnico competente que verifique la capacidad portante de la edificación sobre la que se colocará la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía renovables para autoconsumo, así como el cumplimiento de la normativa en materia de seguridad contra incendios.

h) En su caso, un informe emitido por técnico competente que acredite la suficiencia de la potencia instalada para soportar los puntos de recarga proyectados en el supuesto de instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

3. Las ordenanzas municipales no podrán exigir a los solicitantes la presentación de datos y documentos no exigidos por esta Ley u otra normativa aplicable, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas.

Artículo 157. *Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. El régimen y efectos de la declaración responsable urbanística es el establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta Ley.

La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la presente Ley.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como

de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

4. 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.

5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de esta Ley.

7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

Artículo 158. *Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación.

3. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintitos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

Artículo 159. *Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a las que se refiere las Disposiciones Adicionales primera y segunda de esta Ley.

2. De conformidad con lo anterior, los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable.

No obstante, y en defecto de procedimiento establecido al efecto, el procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables se regirá por los apartados siguientes.

3. En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

4. Seguidamente, se comprobará la conformidad con la normativa aplicable. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias se procederá a requerir su subsanación. Si los incumplimientos o deficiencias apreciadas no resultan susceptibles de subsanación, se acordará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, y el cese de los efectos de la declaración responsable. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto, durante un período máximo de un año. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

El inicio de este procedimiento de control material conllevará la suspensión cautelar de la actuación de forma inmediata si existe cualquier afección que implique un riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente.

5. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

6. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, asimismo, se podrá ejercer, en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta Ley.

Artículo 160. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*

No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.

c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.

d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.

e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

f) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

g) Las actuaciones contempladas en el artículo 29 bis, sin perjuicio del informe municipal señalado en dicho artículo.

Artículo 161. *Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.*

1. Cuando al momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte sobrevenidamente disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 162. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
2. El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia recogidos en esta Ley. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con el plazo máximo de finalización de las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística.
3. Las empresas citadas en el apartado primero de este artículo 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 el documento que acredite la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación ante el Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 163. *Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas.*

1. Los actos recogidos en los artículos anteriores, promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas, y sean urgentes o de interés general, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo.
2. La Administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá comunicar al ayuntamiento la documentación acreditativa de la aprobación de dicho proyecto, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.
3. El ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad.
4. En caso de disconformidad expresa, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación, motivando la urgencia o el interés general de su ejecución, la Administración o la entidad de la que dependa el proyecto lo comunicará al ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo elevará al Gobierno de la Comunidad de Madrid.
5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre la base de los motivos de urgencia o interés general que exige la realización del proyecto, resolverá sobre su ejecución precisando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar, si así lo considera, la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. Por último, la recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

7. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo.

CAPÍTULO IV

Régimen de la colaboración público-privada

Artículo 164. Colaboración *de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico.*

1. Los ayuntamientos podrán ejercer en colaboración con las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, las funciones en materia urbanística a las que se refiere el artículo 166 de la presente ley.

2. El régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras en el ámbito urbanístico será el establecido en este capítulo. No obstante, en el marco de lo dispuesto en el mismo, los ayuntamientos podrán desarrollar el régimen jurídico aplicable a las entidades colaboradoras en su término municipal, determinando las funciones que pueden ejercer de las previstas en el artículo 166 de la presente ley, el alcance de su intervención, el procedimiento a seguir en el ejercicio de su actividad, las obligaciones adicionales a que están sujetas respetando lo establecido en el artículo 167 sexies de esta ley, así como completar el régimen sancionador en cuanto a éstas.

Igualmente, los ayuntamientos podrán establecer el importe mínimo y máximo de los precios a percibir por las entidades colaboradoras en su respectivo término municipal, siempre que se proceda a la reducción o cancelación de la tasa municipal correspondiente a los servicios urbanísticos en los que intervengan.

3. En todo caso, los ayuntamientos pueden excluir la intervención de estas entidades en su término municipal mediante un acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, que deberá ser comunicado al órgano al que se atribuye la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, adscrito a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 165. *Concepto de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Se consideran entidades privadas colaboradoras urbanísticas a aquellas personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad y cumpliendo con los requisitos previstos en el artículo 167 ter de la presente ley, estén debidamente acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya, e inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.

2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas tendrán carácter técnico, personalidad jurídica propia y dispondrán de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de las funciones recogidas en el siguiente artículo.

Artículo 166. *Funciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas podrán colaborar con los ayuntamientos en el ejercicio de las siguientes funciones, con independencia del uso urbanístico:

a) De comprobación, intervención o control en el procedimiento de tramitación de licencias y declaraciones responsables urbanísticas, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de actas de comprobación y certificados de conformidad de licencias y declaraciones responsables urbanísticas.

b) De verificación e inspección de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del respectivo ayuntamiento o, en su caso, de la Comunidad de Madrid o de las entidades de derecho público de ella dependientes, mediante la emisión de informes.

2. En aquellos casos en los que los ayuntamientos hayan desarrollado el régimen jurídico previsto en este capítulo, el ejercicio de las funciones establecidas en el apartado anterior por las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, se ajustará a los dispuesto en sus ordenanzas municipales.

Artículo 167. *Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia, ejerciendo su actividad en régimen de libre competencia y respetando las disposiciones en materia de incompatibilidades. Serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones.
2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas actuarán a instancia del interesado o del ayuntamiento, no siendo su intervención preceptiva. De igual forma, la Comunidad de Madrid y las entidades de derecho público de ella dependientes, podrán instar la actuación de dichas entidades.
3. Las entidades privadas colaboradoras en el ámbito urbanístico en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.
4. Los interesados podrán voluntariamente hacer uso de los servicios prestados por las entidades privadas colaboradoras, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del ayuntamiento.
5. En su actuación, las entidades colaboradoras podrán emitir actas de comprobación, certificados e informes. Los ayuntamientos los incorporarán al expediente administrativo, asumiendo su contenido o manifestando, en su caso, su oposición debidamente motivada.
6. En todo caso, los informes emitidos por los servicios municipales prevalecerán sobre la documentación emitida por las entidades colaboradoras en el ejercicio de sus funciones.
7. Los certificados de conformidad surtirán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales. En los casos de certificados de no conformidad, será precisa la ratificación o rectificación por los servicios técnicos municipales.

Artículo 167 bis. *Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.*

1. El Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid es un registro administrativo, de carácter público, que dependerá de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
2. El régimen jurídico del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas se regulará mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
3. En el Registro se anotarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Datos identificativos de la entidad privada colaboradora urbanística.
b) Acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de Organismo Nacional de Acreditación.
c) Alcance de las funciones para las que está acreditada la entidad, conforme a la acreditación.
d) Modificación, suspensión, retirada o extinción de la acreditación.
e) Suspensión de los efectos de la inscripción, por las causas previstas en el artículo 167 septies de la presente ley.
f) Cancelación de la inscripción, por las causas previstas en el artículo 167 octies de la presente ley.

Artículo 167 ter. *Acreditación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.*

Para poder ser inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, las entidades privadas colaboradoras urbanísticas deberán contar con una acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de Organismo Nacional de Acreditación. Dicha acreditación deberá estar concedida en cumplimiento de la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A), o norma que la sustituya, siendo necesario que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar válidamente constituidas con arreglo a la normativa que resulte de aplicación.

b) Tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que debe incluir la actividad de la entidad y de sus profesionales cuando desarrollan su actividad como entidad de colaboración. Dicha cuantía, además de no ser limitativa de la responsabilidad, podrá ser actualizada mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

c) Tener adscrito en todo momento al ejercicio de las funciones desarrolladas por la entidad en la Comunidad de Madrid, a profesionales con las siguientes características:

1. Al menos un arquitecto o ingeniero con experiencia profesional acreditada por un período mínimo de diez años en las siguientes funciones:

1.º Redactar, dirigir e interpretar proyectos de obras de edificación.

2.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de planeamiento.

3.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de gestión urbanística.

2. Al menos un abogado, legalmente habilitado para ello, con experiencia profesional acreditada por un período mínimo de diez años en asesoramiento jurídico en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística o aspectos jurídico-técnicos en materia de construcción, edificación, y urbanización.

d) Disponer de un procedimiento gratuito de reclamaciones que garantice a los interesados la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos.

e) Disponer de un sistema de atención al cliente que garantice la atención en todo el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 167 quater. Procedimiento *para la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.*

1. Para actuar como entidad privada colaboradora urbanística en el ámbito de la Comunidad de Madrid, la entidad deberá inscribirse en el Registro previsto en el artículo 167 bis.

2. La solicitud de inscripción se dirigirá a la consejería competente en materia ordenación del territorio y urbanismo, que será la encargada de adoptar la resolución de inscripción dentro del mes siguiente a la presentación de la correspondiente solicitud. Transcurrido aquel plazo sin que se haya notificado la resolución de inscripción, se entenderá desestimada la solicitud.

3. Para obtener la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, los interesados deberán aportar junto con la solicitud los siguientes documentos:

a) Estatutos o normas por la que se rija la entidad, inscritos en el registro público correspondiente.

b) Certificado de acreditación emitido por la Entidad Nacional de Acreditación, por el que se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma UNE-EN 38 ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya. El certificado deberá acompañarse de la documentación técnica exigida para su validez.

c) Declaración de la entidad en la que manifieste el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 167 ter, que dispone de la documentación que así lo acredita y el compromiso de mantener su cumplimiento durante la vigencia de la inscripción.

4. El órgano de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que tenga atribuida la gestión del Registro podrá, en cualquier momento, solicitar a la entidad la documentación precisa para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción.

Artículo 167 quinquies. Efectos *de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas e intervención de las entidades.*

1. Las entidades inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, podrán desarrollar su actividad en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, salvo en el supuesto previsto en el artículo 164.3 de esta ley.
2. Las entidades colaboradoras, una vez inscritas, podrán ejercer sus funciones en los términos previstos en el artículo 166 de esta ley. En aquellos municipios que cuenten con un régimen propio de entidades colaboradoras deberán igualmente ajustarse al mismo.
3. A las entidades inscritas en el registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, les será de aplicación el régimen sancionador previsto en este capítulo.

Artículo 167 sexies. Obligaciones *e incompatibilidades de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas están sujetas al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Cumplir y mantener vigentes los requisitos que sirvieron de base para su inscripción, debiendo comunicar cualquier modificación de estos al órgano que la concedió.
b) Cumplir adecuadamente las funciones de comprobación, verificación, inspección o control conforme a su certificado de acreditación.
c) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones y cumplir la normativa de aplicación en materia de protección de datos de carácter personal.
d) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de comprobación, verificación, inspección y control en los términos previstos en la acreditación.
e) Entregar copia de las actas de comprobación, certificados e informes, así como cualquier otra información que les sea requerida por las Administraciones en el ejercicio de sus funciones.
f) Disponer de procedimientos específicos para el tratamiento de las reclamaciones que presenten sus clientes por sus actividades, así como contar con un archivo de todas las actuaciones relacionadas con ellas.
g) Tarifar sus actuaciones, fijando anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones. Dichos precios deberán ser comunicados, con una antelación mínima de dos meses al año natural en los que vayan a estar en vigor, al órgano al que se atribuye la gestión del Registro, que dará publicidad a los mismos.
h) Conservar durante un período de siete años los expedientes tramitados, las actas de comprobación, certificados e informes emitidos.
i) Permitir el acceso a sus instalaciones y oficinas a la entidad de acreditación y al personal competente de la Comunidad de Madrid o, en su caso, de los ayuntamientos donde ejerzan sus funciones.
j) Dar una correcta información a los ciudadanos en general y, en particular, a sus clientes, sobre sus funciones de comprobación, verificación y control, así como de la prestación de sus servicios como entidad privada colaboradora. En concreto, las entidades colaboradoras informarán a los interesados de forma individualizada, sobre las siguientes cuestiones:

1.º Medio de intervención administrativa al que se encuentra sujeta la actuación pretendida, tramitación que en su caso corresponde y plazos legales.
2.º Documentación que debe aportar con carácter general, así como la documentación específica determinante para justificar pretensiones basadas en situaciones precedentes o aquella documentación que deba disponer para el ejercicio de la actividad o para realizar la actuación urbanística pretendida.

3.º Existencia, en su caso, de exigencias técnicas determinantes que hagan inviable su actuación y el marco normativo aplicable.

4.º Precios, tasas e impuestos que se puedan devengar por las operaciones sujetas a licencia o declaración responsable, así como la forma, el momento y la cuantía del pago.

5.º Procedimiento para la presentación de quejas y reclamaciones.

6.º Acceso electrónico, en su caso, a la información sobre el estado de la tramitación de la solicitud.

7.º Cualquier otra que sea impuesta por la normativa sectorial que les sea de aplicación o que regulen los ayuntamientos para su respectivo término municipal.

2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas y el personal a su servicio, deberán respetar las disposiciones aplicables en materia de incompatibilidades.

En todo caso, están sujetas a las siguientes causas de incompatibilidad en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las que puedan establecer los Ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas:

a) No podrán ser proyectistas, fabricantes, proveedoras, instaladoras, suministradoras, compradoras, propietarias, usuarias, mantenedoras, consultoras o directoras de ningún tipo de actuación urbanística sobre la que ejerza alguna de las funciones previstas en el artículo 166.

b) No compartirán infraestructura, instalaciones, estructura organizativa, personal, medios, equipos, publicidad o sistemas informáticos con ninguna empresa que realice alguna actividad de las señaladas en el apartado anterior.

c) No podrán ejercer funciones de comprobación, verificación, inspección y control relativas a actuaciones urbanísticas, cuando sus titulares, socios o su personal directivo tengan relación de parentesco hasta segundo grado tanto en línea recta como colateral o sean cónyuges o estén vinculados por análoga relación de convivencia afectiva con personas que sean titulares de aquellas.

d) No podrán inspeccionar actuaciones en las que previamente hubieran emitido un certificado a solicitud de un interesado.

Artículo 167 septies. *Suspensión de la autorización de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. La suspensión de la eficacia de la inscripción en el Registro se producirá en el supuesto de suspensión de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

Asimismo, se podrá suspender provisionalmente la eficacia de la inscripción cuando, con carácter previo o durante la tramitación de un procedimiento sancionador por infracción muy grave de las previstas en el artículo 167 nonies de esta ley, se aprecie que la actuación de la entidad puede resultar lesiva para el interés general.

2. La suspensión deberá adoptarse, mediante resolución motivada, por el órgano que acordó su inscripción, e impide a la entidad colaboradora el ejercicio de las funciones a las que se refiere el artículo 166 de esta ley durante el tiempo de su duración, que no podrá ser superior a doce meses.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la eficacia de la inscripción quedará automáticamente suspendida en el caso de que se produzca la suspensión de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

En este supuesto, la suspensión de la acreditación, así como el restablecimiento de sus efectos, deberá ponerse en conocimiento del órgano al que se atribuye la gestión del Registro, al efecto de que realice las correspondientes anotaciones en el mismo.

4. La suspensión de la eficacia de la inscripción, no podrá suponer para el interesado un incremento de los costes derivados de la continuación de la tramitación de su solicitud de licencia o declaración responsable.

5. La suspensión de los efectos de la inscripción, por cualquiera de las causas previstas en este artículo, no dará derecho a indemnización alguna, y será objeto de anotación en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

Artículo 167 octies. Cancelación *de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. La cancelación de la inscripción en el Registro se producirá cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) En el supuesto de retirada o extinción de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.
b) Haber sido sancionada por infracción muy grave de las previstas en el artículo 167 nonies de esta ley, con la imposición de medida accesoria de cancelación de la inscripción.
c) Por incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la inscripción.
d) Renuncia de la entidad privada colaboradora.

2. La cancelación deberá adoptarse por resolución motivada del órgano que acordó la inscripción. Dicha resolución deberá adoptarse en el plazo de tres meses a contar desde:

a) La comunicación de la firmeza de la sanción.
b) Desde el inicio del procedimiento de cancelación cuando la causa sea el incumplimiento sobrevenido de los requisitos de inscripción.
c) En el supuesto de renuncia, desde la comunicación de la misma por parte de la entidad. En este caso, la efectividad de la renuncia quedará condicionada a la finalización completa de los expedientes cuya tramitación haya iniciado la entidad colaboradora, salvo que justifique debidamente la imposibilidad de continuar con dicha tramitación.

3. En el supuesto previsto en la letra a) del apartado 1 de este artículo, la inscripción quedará automáticamente cancelada en el caso de que se produzca la retirada o la extinción de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación. En este supuesto, la retirada o extinción de la acreditación deberá ponerse en conocimiento del órgano al que se atribuye la gestión del Registro, al efecto de que realice las correspondientes anotaciones en el mismo.
4. La cancelación de la inscripción en el Registro, no podrá suponer para el interesado un incremento de los costes derivados de la continuación de la tramitación de su solicitud de licencia o declaración responsable.
5. La cancelación de la inscripción, por cualquiera de las causas previstas en este artículo, no dará derecho a indemnización alguna, y será objeto de anotación en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

Artículo 167 nonies. Infracciones *de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas reguladas en esta ley quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.
2. Son infracciones muy graves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las siguientes:

a) La realización de actividades y funciones sin estar previamente acreditadas e inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.
b) La realización de actividades y funciones que no están habilitadas a ejercer conforme a la presente ley.
c) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.
d) Realizar su actividad y funciones mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en relación con los requisitos recogidos en el artículo 167 ter de esta ley.
e) La expedición dolosa de actas de comprobación, certificados e informes que no se ajusten a la realidad de los hechos.
f) No comunicar al ayuntamiento las infracciones urbanísticas que pudieran detectar durante el desarrollo de sus labores de comprobación, verificación, inspección y control.
g) Las tipificadas como graves que produzcan perjuicios irreparables o comporten un peligro inminente para la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente.

3. Son infracciones graves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las siguientes:

a) La expedición negligente de actas de comprobación, certificados e informes que contengan datos falsos o inexactos.
b) El ejercicio de funciones de comprobación, verificación, inspección y control de forma incompleta o con resultados erróneos o injustificados.
c) La falta de actualización del importe de la póliza de seguro exigido en el artículo 167 ter de esta ley.
d) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulte aplicable.

4. Son infracciones leves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las acciones u omisiones que contraríen lo establecido en este capítulo y que no puedan calificarse como grave o muy grave.
5. Las infracciones que, en su caso, tipifiquen los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, se clasificarán como muy graves, graves y leves, atendiendo individual o conjuntamente a los siguientes criterios:

a) La gravedad del perjuicio que supongan para la seguridad de personas, bienes o el medio ambiente.
b) La reducción en la calidad de los servicios de las entidades colaboradoras, así como la desprotección, desatención y/o desinformación que puedan ocasionar en las personas usuarias de sus servicios.
c) El perjuicio que, en el ejercicio de su actividad colaboradora, puedan ocasionar al ayuntamiento, con motivo de la incorrección técnica y/o jurídico-procedimental de su actuación.
d) La eventual afectación de su imparcialidad, confidencialidad e independencia.

Artículo 167 decies. *Sanciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

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 3.000 euros hasta 30.000 euros.
b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 100.000 euros.
c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100.001 euros hasta 500.000 euros.

Estas infracciones podrán además conllevar como medida accesoria, en atención a la entidad del daño causado, la cancelación de la inscripción en el Registro, con la imposibilidad de que la entidad pueda volver a solicitarla en un período máximo de dos años. En todo caso, la cancelación será impuesta en el supuesto de comisión de dos o más infracciones muy graves declaradas por resolución firme en vía administrativa.
2. En el supuesto de tipificación de infracciones por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, las sanciones a aplicar se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, en función de la calificación de la infracción.
3. 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 grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
c) La naturaleza de los perjuicios causados.
d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. En ningún caso la infracción cometida puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración, además de imponer la sanción que corresponda,

decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la infracción cometida o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

5. Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de este artículo se reducirán en un 50 por 100 de su cuantía si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor, reconociendo su responsabilidad, muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en vía administrativa en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.

Artículo 167 undecies. *Procedimiento sancionador y prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Los ayuntamientos son competentes para incoar e instruir los procedimientos sancionadores por infracciones cometidas por las entidades privadas colaboradoras urbanísticas en su respectivo término municipal.

Se dará traslado al órgano de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que tenga atribuida la gestión del Registro, de la iniciación de los procedimientos sancionadores, así como de su resolución y posterior firmeza en vía administrativa.

2. Cuando la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tuviera conocimiento de cualquier acción u omisión por parte de una entidad colaboradora urbanística, que pudiera ser constitutivo de una infracción de las previstas en el artículo 167 nonies de la presente ley, lo pondrá en conocimiento del respectivo ayuntamiento para que adopte las medidas legales que correspondan, con la incoación, en su caso, del oportuno procedimiento sancionador.

3. Corresponde al alcalde la resolución de los procedimientos sancionadores incoados e instruidos en su respectivo término municipal, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.

4. La imposición de sanciones con arreglo a la presente ley, se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador sujeto a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como, en su caso, a lo establecido en las respectivas ordenanzas municipales. Supletoriamente será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Comunidad de Madrid.

5. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en este capítulo será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y seis meses para las leves.

Artículo 167 duodecies. *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

(Derogado)

CAPÍTULO V

Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios

Sección 1.ª Conservación y rehabilitación

Artículo 168. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada

con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

4. Los Ayuntamientos facilitarán la ejecución de las obras de rehabilitación. Las modificaciones de la normativa urbanística que tengan por objeto la realización de obras de rehabilitación, adecuación o mejora funcional de los edificios podrán tramitarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 57.f) de la presente ley.

5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 169. *Inspección periódica de edificios y construcciones.*

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.

3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente

5. Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Artículo 170. *Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.*

1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de

que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.

c) Expropiación forzosa.

Sección 2.ª Ruina legal y ruina física

Artículo 171. *Situación legal de ruina.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

2. Corresponderá al Alcalde la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario o propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá incluir las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio.

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) Constituirá al propietario o propietarios en la obligación:

1.º De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o un edificio no catalogado, ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2.º De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, 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 la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente Ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.

Artículo 172. *Ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el 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.

2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

CAPÍTULO VI

Instrumento de incidencia en el mercado inmobiliario

Sección 1.ª Patrimonios públicos de suelo

Artículo 173. *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 crear reservas de suelo para actuaciones públicas y facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística.

2. Los patrimonios públicos de suelo, integrados por bienes patrimoniales o de dominio privado, tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. En defecto de lo previsto en esta Ley, resultará de aplicación a los mismos, lo establecido en la legislación patrimonial de la Administración titular del mismo.

Artículo 174. *Bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Integran el patrimonio público de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.

b) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.

c) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.

d) Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.

e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, 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 su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.

g) Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.

h) Los terrenos que reciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

i) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

j) Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2. Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.

b) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

c) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

d) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

e) Los ingresos que perciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

Artículo 175. *Reserva de terrenos.*

1. Los instrumentos de la ordenación del territorio y los Planes Generales y Sectoriales podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.

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.

3. Las reservas de terrenos a que se refiere el número 1 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 la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

4. La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.

Artículo 176. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, 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 o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.

b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.

c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

d) Actuaciones de interés social para, entre otros fines:

1.º Atender las necesidades que requieran operaciones de regeneración urbana, ya sean estas ejecutadas en régimen de actuaciones integradas o de forma aislada.

2.º Crear y facilitar suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

1.º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
2.º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
3.º Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Artículo 177. *Gestión de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos.
2. En el Registro de Explotación deberá hacerse constar en todo caso:

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.

3. A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquélla.

Artículo 178. *Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser:

a) Enajenados mediante subasta o concurso en virtud de los procedimientos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. Será preceptivo concurso con pluralidad de criterios cuando se destinen a viviendas protegidas. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso.
El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.
b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental.
c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social.
d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.
e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior, o los concursos previstos en la letra c) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

3. Igualmente procederá la enajenación directa de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo en los siguientes supuestos:

a) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los apartados precedentes.
b) Cuando se trate de solares que, por su forma o pequeña extensión, resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.
c) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.
d) Cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.
e) Cuando, por razones excepcionales debidamente justificadas, se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

4. En defecto de lo previsto en esta Ley, resultará de aplicación a los actos y al procedimiento de disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, lo establecido en la legislación patrimonial de la Administración titular del mismo.

Sección 2.ª Derecho de superficie

Artículo 179. *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. En cuanto a su régimen jurídico y constitución, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, salvo en lo que respecta a su duración, cuyo plazo máximo no podrá exceder de 75 años de conformidad con lo establecido en el artículo 180 de la esta Ley.

Artículo 180. *Plazo.*

El plazo del derecho de superficie concedido por las Administraciones, no podrá exceder de setenta y cinco años.

Artículo 181. *Beneficios.*

La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto

Artículo 182. *Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.*

1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto:

a) En favor de la Comunidad de Madrid y de los municipios, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas de derechos reales sobre los mismos, que se realicen:

1.º En las reservas de terrenos para el patrimonio público de suelo delimitadas por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.
2.º En ámbitos o terrenos sujetos por el planeamiento urbanístico a actuaciones de rehabilitación del patrimonio arquitectónico con finalidad residencial.
3.º En Espacios Naturales Protegidos.
4.º En las zonas de suelo no urbanizable de protección o urbanizable no sectorizado que se delimiten a tal fin por los instrumentos de la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico o, en su defecto, por acuerdo municipal o resolución de la Consejería

competente en materia de ordenación urbanística, previa información pública por plazo de veinte días.

5.º En los demás casos previstos por la legislación sectorial.

b) En favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas, de derechos reales sobre los mismos, que se realicen en los terrenos y edificaciones que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

A estos efectos la delimitación de los suelos sometidos a derecho de tanteo y retracto se llevará a cabo por los instrumentos de la ordenación del territorio, por el planeamiento urbanístico, o por Resolución de la Consejería competente por razón de la materia, previa información pública por plazo de veinte días.

2. Los derechos de tanteo y retracto a que se refiere la letra a) del número anterior podrán ser ejercidos indistintamente por cualquiera de dichas Administraciones, ordenándose tal ejercicio por la regla de la prioridad temporal.

3. 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. En los espacios naturales protegidos tendrán, no obstante, vigencia indefinida, en tanto subsista la declaración de aquéllos.

4. Su ejercicio se rige por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

Artículo 183. *Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1. En la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y en los municipios de más de 15.000 habitantes, así como todos aquellos que lo acuerden, 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 establecido en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística actuará como registro municipal respecto de aquellos municipios que no tengan constituido registro propio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los municipios que deban o decidan crear su propio Registro, así como las Consejerías que delimiten suelos sometidos a estos derechos, deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, los actos de delimitación de los bienes, la creación de los Registros, cuando proceda, así como los datos, que se actualizarán cada seis meses.

3. El registro administrativo de actos sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar su contenido y sus actualizaciones periódicas al Colegio Notarial de Madrid y a los Registros de la Propiedad y, en su caso, Mercantil existentes en la Comunidad de Madrid.

Artículo 184. *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 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. 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 esta Sección.

3. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el número 1. 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 185. *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 número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 186. *Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.*

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin construcciones o edificaciones por una edificación o construcción nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquélla quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación o construcción nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

Artículo 187. *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.

Sección 4.ª Información y publicidad de precios del suelo

Artículo 188. *Obligación de comunicación de precios de construcción, venta y arrendamiento.*

Los profesionales y las empresas, individuales y societarias, que se dediquen habitualmente en el territorio de la Comunidad de Madrid a la promoción, construcción, administración o venta, arrendamiento o comercialización, incluso a título de intermediación o en cualquier otra forma, de suelo, urbanizado o no, y de construcciones o edificaciones, cualquiera que sea su uso, estarán obligados a formular trimestralmente al registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística previsto en el artículo 183 una declaración, por zonas y tipos de usos, de los precios medios de las operaciones de compraventa o arrendamiento efectuadas en el trimestre correspondiente y de los de venta o arrendamiento que mantengan en oferta.

Artículo 189. *Observatorio de precios inmobiliarios.*

1. En el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística contemplado en el artículo 183 de la presente Ley funcionará un observatorio de precios de suelo, que sistematizará y mantendrá actualizados los datos que obtenga por información propia y, en todo caso, los que resulten tanto de los justiprecios acordados por el Jurado Territorial de expropiación forzosa como de las notificaciones por razón del juego de los derechos de tanteo y retracto en favor de las Administraciones públicas regulados en la sección precedente y de las comunicaciones practicadas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Los datos incorporados al observatorio de precios de suelo excluirán todas las referencias que permitan la identificación de informaciones subjetivas o que se refieran a circunstancias específicas de las operaciones de las que resulten. Serán en todo caso públicos, debiéndose utilizar los medios técnicos, incluso informáticos y telemáticos, que permitan una mayor difusión y un más fácil acceso por todos los ciudadanos.

TÍTULO V

Disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Inspección urbanística

Artículo 190. *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 aplicable y, en particular, a lo dispuesto en la presente Ley y, en su virtud, al planeamiento urbanístico.

2. Las tareas de vigilancia y comprobación preventivas y, sobre la base de los datos obtenidos, de información, asesoramiento y corrección cooperativa son, en la inspección urbanística, preferentes respecto de las referidas a la sanción de conductas.

3. En especial, la inspección:

a) Vela por el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas protectoras del medio ambiente, informando sobre el contenido de aquélla y éstas a las personas que deban cumplirlas y asesorándoles para el más correcto desarrollo de sus actos y actividades.

b) Vigila, investiga y controla la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución regulada en la presente Ley, tanto en la realización material de obras, como en el desarrollo de actividades o usos.

c) Denuncia cuantas anomalías observe en la ejecución o aplicación de los instrumentos para la ordenación urbanística.

d) Informa a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas de protección ambiental.

e) Colabora con las Administraciones competentes y auxilia al Ministerio Fiscal y los Tribunales de Justicia en materia de ordenación urbanística y de protección ambiental.

f) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. 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 de ordenación urbanística aplicable y obtener la información necesaria

para el cumplimiento de su cometido. Las Administraciones, así como los particulares, estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

5. Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 191. *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 ordenación urbanística.

3. Todos los Ayuntamientos 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 cualesquiera de las fórmulas de cooperación con la Consejería competente en materia de ordenación urbanística previstas en la presente Ley.

Artículo 192. *Visitas y actas de inspección.*

1. Concedida licencia urbanística, las obras que se realicen a su amparo o iniciadas éstas, deberán ser visitadas a efectos de su inspección al menos dos veces: Una con motivo del inicio o acta de replanteo de las obras y otra con ocasión de la terminación de éstas. Cuando de las actuaciones de inspección se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción urbanística o, incluso, de un posible ilícito penal, deberá efectuarse propuesta de adopción de cuantas medidas se consideren pertinentes, con remisión, en su caso, de copia del acta levantada al Ministerio Fiscal y, como mínimo, la incoación del procedimiento sancionador.

2. 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 ésta. 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 o, de ser éstos desconocidos, al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

3. En su caso, el inspector o inspectores actuantes deberán 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 administrativos pudiera constituir presuntamente una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta.

4. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad, que sólo 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 de mayor convencimiento que la contradigan.

5. 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.

CAPÍTULO II

Protección de la legalidad urbanística

Sección 1.ª Medidas de protección sobre obras, construcciones y usos sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución

Subsección 1.ª Medidas sobre obras, construcciones y usos en ejecución

Artículo 193. *Medida cautelar de suspensión de actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución.*

1. Cuando un acto de construcción, edificación o uso del suelo sujetos a intervención municipal se realizase sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución conforme a esta ley o sin ajustarse a sus condiciones, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata del acto, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y al interesado.

2. La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, desde que tenga conocimiento de la realización de obras o usos del suelo sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, se dirigirá al Alcalde requiriendo la adopción de la medida prevista en el número anterior. Si transcurridos diez días desde la recepción de este requerimiento el Alcalde no comunicara haber adoptado la medida de suspensión, ésta se acordará directamente por el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización conforme al artículo siguiente.

3. Cuando por razón de las circunstancias así proceda y, en todo caso, de no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el Alcalde o, en su caso, el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberá disponer, como medidas provisionales complementarias, el precinto de las obras o del local y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose en las obras a que se refiere el número anterior para su depósito en el lugar que todos los Ayuntamientos deberán habilitar al efecto. Los gastos que origine la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión podrá dar lugar, mientras persista, a la imposición de multas coercitivas por períodos de diez días y cuantía, en cada ocasión, de 150 euros o del 5 por 100 del valor de las obras, si éste fuese superior. Del incumplimiento se dará cuenta en todo caso al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda.

Artículo 194. *Legalización de actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución.*

1. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión regulada en los números 1 y 2 del artículo anterior, el interesado deberá solicitar la legalización o, en su caso, ajustar las obras o los usos a la licencia, declaración responsable u orden de ejecución.

2. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere presentado la solicitud de legalización o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia, declaración responsable u orden de ejecución, la Junta de Gobierno Local o, en los municipios en que ésta no exista, el Ayuntamiento Pleno acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la legalización fuera denegada por ser la autorización de las obras o los usos contraria a las prescripciones del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas aplicables. El acuerdo municipal deberá ser notificado a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. Cuando el acto en curso de ejecución sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones del existente consistiera en la demolición de una construcción o edificio, la Junta de Gobierno Local o, en los municipios en que ésta no exista, el Ayuntamiento Pleno ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo

indebidamente demolido. El acuerdo municipal deberá ser notificado a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. Si se trata de un edificio o una construcción de valor histórico-artístico o incluido en Catálogos de Planes de Ordenación Urbanística, se ordenará el cese definitivo del acto, con adopción de las medidas de seguridad procedentes a costa del interesado. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

5. En todo caso, los costes de la reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el número 2 anterior para el supuesto de demolición.

6. De no procederse a la ejecución de los acuerdos municipales a que se refieren los números 2 y 3 dentro de los dos meses siguientes a su adopción, el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo requerimiento al Alcalde para que se proceda a la ejecución en plazo determinado, podrá proceder a disponer la demolición a costa del interesado y en los términos de este artículo.

7. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de un año.

Subsección 2.ª Medidas sobre obras, construcciones y usos terminados

Artículo 195. *Actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas.*

1. Siempre que desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, no hubieren transcurrido más de quince años en el suelo no urbanizable de protección, o más de seis años en el resto de los casos, el Alcalde requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia declaración responsable u orden de ejecución, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y al interesado.

2. La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, desde que tenga conocimiento de obras realizadas sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución podrá dirigirse al Alcalde a los efectos de la adopción de la medida prevista en el número anterior. Si transcurridos diez días desde la recepción de este requerimiento el Alcalde no comunicara haber adoptado la medida pertinente, ésta se acordará directamente por el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización.

3. Si el interesado no solicitara la legalización en el plazo de dos meses, o si ésta fuese denegada por ser la autorización de las obras contraria a las prescripciones del Plan de Ordenación Urbanística o de las Ordenanzas aplicables, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 1 y 2, así como, en su caso, en el número 6 del artículo anterior.

4. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de un año.

Artículo 196. *Finalización de las obras.*

A los efectos de la presente Ley 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 el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

Sección 2.ª Medidas de protección sobre obras, construcciones y usos con licencia, declaración responsable u orden de ejecución

Subsección 1.ª Suspensión de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución.

Artículo 197. *Suspensión de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución.*

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia, declaración responsable u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización o el cese inmediato de los actos de edificación o usos del suelo iniciados o desarrollados a su amparo, cuando el contenido de aquellos títulos habilitantes, constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, desde que tenga conocimiento del supuesto previsto en el párrafo anterior, podrá requerir al Alcalde para la adopción de la medida de suspensión en los términos establecidos en la legislación de régimen local.

2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión en el plazo de diez días al órgano competente del orden jurisdiccional contencioso administrativo, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo se entenderán sin perjuicio de las de carácter sancionador.

4. Las medidas a que se refieren los números 1 y 2 de este artículo, podrán acordarse mientras las obras o usos del suelo estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución o de la presentación de la declaración responsable.

Artículo 198. *Restablecimiento de la legalidad urbanística.*

1. Si el Tribunal de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, al dictar sentencia anulase la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal que suspendió sus efectos ordenará la incoación de expediente sancionador al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables y adoptar las demás medidas previstas en la presente Ley.

2. Hasta tanto el Tribunal no dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia u orden de ejecución.

3. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido.

Subsección 2.ª Revisión de licencias u órdenes de ejecución

Artículo 199. *Revisión de licencias u órdenes de ejecución.*

1. Si las obras estuvieran terminadas, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en la presente Ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente en los términos y condiciones y por los procedimientos previstos al efecto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a que se refiere el número anterior serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador.

Sección 3.ª Medidas sobre obras, construcciones y usos en viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público

Artículo 200. *Actos de edificación y uso del suelo en viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público.*

1. Los actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público delimitado con arreglo a su legislación sectorial, quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en este

capítulo sin que sea de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

2. Son nulas de pleno derecho, a los efectos de lo dispuesto en el número 1 del artículo 199 las licencias que legitimen y las órdenes de ejecución que impongan actos o usos que constituyan, de acuerdo con la presente ley, infracciones urbanísticas muy graves y, en todo caso, las que afecten a viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público, delimitado con arreglo a su legislación sectorial.

CAPÍTULO III

Infracciones urbanísticas y su sanción

Sección 1.ª Régimen general

Artículo 201. *Concepto de infracción.*

Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones que vulneren o contravengan esta Ley, los Planes y las Ordenanzas, y estén sujetas a sanción y tipificadas en la presente Ley.

Artículo 202. *Consecuencias legales de las infracciones.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la presente Ley podrá dar lugar a la adopción 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 revocación o anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, así como, en su caso, penal.

d) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 203. *Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones.*

Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley.

Artículo 204. *Clases de infracciones y tipos legales.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones muy graves:

a) La tipificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección o calificados como elementos de las redes supramunicipales o municipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos y a los que tengan la consideración de dominio público por estar comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por declaración urbanística o sectorial.

b) 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.

c) La destrucción 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, así como las parcelaciones en suelo no urbanizable de protección.

3. Son infracciones graves:

a) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de las aprobaciones, calificaciones, autorizaciones, licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores, no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción tendrá carácter de leve. Tendrán en todo caso la condición de infracciones graves los actos consistentes en movimientos de tierras y extracciones de minerales.

b) La implantación y el desarrollo de usos incompatibles con la ordenación urbanística aplicable.

c) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

d) La negativa u obstrucción de la labor inspectora.

4. Son infracciones leves las acciones u omisiones no comprendidas en los números anteriores.

Artículo 205. *Personas responsables.*

1. Serán responsables de las infracciones a todos los efectos:

a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones:

1.º Los técnicos facultativos autores de los proyectos o documentos técnicos, si las obras proyectadas fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico.

2.º Los promotores y constructores de las obras o instalaciones y los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos, así como los técnicos directores de las obras y de su ejecución y los directores de las instalaciones.

b) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados al amparo de actos administrativos ilegales:

1.º Las personas enumeradas en los dos apartados de la letra anterior.

2.º El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las aprobaciones, autorizaciones o licencias sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas aprobaciones, autorizaciones o licencias en idénticas condiciones y el Secretario del Ayuntamiento que no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como el o los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente con conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

2. A los efectos de la responsabilidad por la comisión de infracciones, se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se cometa o se ha cometido la infracción cuando haya tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos infractores. Salvo prueba en contrario, se presumirá ese conocimiento cuando por cualquier acto haya cedido el uso del suelo, para los expresados fines, al responsable directo o material de la infracción.

3. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Artículo 206. *Circunstancias modificativas de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística sin perjuicio de pasar el tanto de culpa a los Tribunales:

a) Prevalerse, para cometer la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) Emplear la violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado de cumplimiento de la legalidad urbanística o mediando soborno.

c) Cometer la infracción alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o mediante falsificación de los documentos en que se acreditasen el fundamento legal de la actuación.

d) Aprovechar o explotar en beneficio propio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) Ofrecer resistencia a las órdenes emanadas de la Administración relativas a la protección de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita del titulado técnico director y las modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obras.

g) Cometer la infracción habiendo sido sancionado con anterioridad, mediante sanción firme, por la comisión de cualesquiera infracciones previstas en la presente Ley.

h) Persistir en la infracción tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 192 de la presente Ley.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad sancionadora:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes del inicio de cualquier actuación administrativa sancionadora.

c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia del agente de la autoridad de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 192 de la presente Ley.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivase.

Artículo 207. *Cuantía de las sanciones.*

Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa de 600 a 30.000 euros.

b) Infracciones graves: multa de 30.001 a 600.000 euros.

c) Infracciones muy graves: multa de 600.001 a 3.000.000 de euros.

Artículo 208. *Graduación de las sanciones.*

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriere alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurra alguna o algunas de las circunstancias mixtas.

2. En las parcelaciones ilegales el importe de la multa podrá ampliarse a una cuantía igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados. La cuantía de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

Artículo 209. *Carácter independiente de las sanciones.*

Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 210. *Infracciones conexas.*

1. En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima.

2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 211. *Concurso de infracciones y de leyes.*

1. Las infracciones previstas en el régimen específico se sancionarán con carácter preferente respecto a las previstas en el régimen general.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser calificado como infracción por ésta y otras leyes sectoriales, se aplicará el precepto que prevea una sanción más grave, incluyendo en la cuantificación de las infracciones urbanísticas lo previsto en el artículo siguiente.

Artículo 212. *Exclusión de beneficio económico.*

1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material alguna ni existan terceros perjudicados, la multa que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Sección 2.ª Régimen específico

Subsección 1.ª En materia de parcelación

Artículo 213. *Parcelación en suelo no urbanizable de protección.*

1. Serán sancionados con multa del 20 al 25 por 100 del valor de los terrenos afectados, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable de protección.

2. La sanción establecida en el número anterior se podrá incrementar hasta el 30 por 100 del valor del suelo si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico.

Artículo 214. *Parcelación en suelo urbanizable.*

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor en venta de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo clasificado como urbanizable que no sean consecuencia de la ejecución del correspondiente planeamiento general o de desarrollo, ni se verifiquen en el contexto del pertinente sistema de ejecución.

Artículo 215. *Parcelación en suelo urbano.*

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor en venta de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones urbanísticas de suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística.

Artículo 216. *Restantes parcelaciones.*

1. Serán sancionados con multa del 10 al 15 por 100 del valor de los terrenos afectados las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como mínima. En la misma sanción incurrirán quienes dividieren o segregaren parcelas que tengan la condición de indivisibles.

2. Se sancionarán con multa del 5 por 100 del valor en venta de los terrenos las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante.

Subsección 2.ª En materia de uso del suelo y edificación

Artículo 217. *Obras de urbanización o edificación en contra del uso del suelo.*

1. Quienes realicen obras de urbanización, construcción, edificación o instalación en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, serán sancionados con multa del 15 al 25 por 100 del valor de la obra proyectada, calculado por los correspondientes servicios técnicos de la Administración que instruya el expediente.

2. La sanción se impondrá en su grado máximo cuando la actuación se refiere a suelo destinado a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión o equipamiento comunitario.

Artículo 218. *Actividades que impiden o perturban el uso público.*

1. Quienes realicen, en terrenos destinados por el planeamiento a uso público de interés general o común, actos, actividades o instalaciones que impidan o perturben gravemente dicho uso, serán sancionados:

a) Con multa del 15 al 25 por 100 del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación origine una situación permanente.

b) Con multa del 5 al 10 por 100 de dicho valor, cuando se realicen con carácter meramente ocasional, o las instalaciones o actividades puedan ser objeto de legalización por el órgano administrativo competente.

2. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 600 y 30.000 euros, graduándose en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

Artículo 219. *Alteración o defraudación objetiva del uso.*

Serán sancionados con multa del 10 al 15 por 100 del valor del edificio, planta, local o dependencia, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes:

a) Alteren el uso a que estuvieran destinados por el planeamiento urbanístico.

b) Defrauden por cualquier procedimiento, incluido el precio de venta, el régimen de protección a que estuvieran sujetos los destinados a vivienda.

Artículo 220. *Exceso sobre la edificabilidad.*

Se sancionará con multa del 15 al 25 por 100 de su valor el exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento.

Artículo 221. *Obras en edificios fuera de ordenación.*

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor de lo realizado, la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, exceptuado las que sean parcialmente compatibles, de conformidad con el artículo 64.b) de la presente Ley.

Artículo 222. *Edificación en parcela inferior a la mínima edificable.*

Los que construyeran o edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable, serán sancionados con multa del 15 al 25 por 100 del valor de la obra proyectada, graduando la multa en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el Plan de Ordenación Urbanística.

Artículo 223. *Incumplimiento de las reglas de distancia.*

El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos, se sancionarán con multa del 15 al 25 por 100 del importe de la obra que se sitúa fuera de los límites a los que deba ajustarse.

Artículo 224. *Obras en edificios catalogados.*

1. Quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, incluidos en Catálogos serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido.

2. Se sancionará con multa del 75 al 100 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

Artículo 225. *Infracción de normas higiénico-sanitarias y estéticas.*

Serán sancionados con multa del 15 al 25 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas municipales o del proyecto de urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios.

Artículo 226. *Tala y derribo de árboles.*

1. Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin título habilitante.

2. La cuantía de la multa se establecerá en cada caso, en función del grado de irreversibilidad del deterioro causado del valor intrínseco de la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos.

Artículo 227. *Carteles y otros soportes de publicidad.*

Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros la colocación de carteles de publicidad sin título habilitante, que se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

Artículo 228. *Instalación de casas prefabricadas o similares.*

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 de su valor, la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, sin título habilitante.

Subsección 3.ª En materia de incumplimiento de planeamiento

Artículo 229. *Obras y usos realizados sin la cobertura de los actos administrativos que deban legitimarlos.*

1. Se sancionará con multa equivalente al importe de las obras de urbanización e implantación de servicios, a quienes las realicen sin la cobertura del o de los actos administrativos precisos para su legitimación en suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado, siempre que en este último caso el suelo no cuente con

ordenación pormenorizada o las obras sean disconformes con la que exista. La sanción que se imponga nunca podrá ser inferior a 3.000 euros.

2. Cuando las obras a que se refiere el número anterior se realicen en suelo urbano o urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada, se sancionarán con multa por importe del 20 al 25 por 100 del valor de las efectivamente ejecutadas, salvo que fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la multa será del 5 por 100 de dicho valor.

Artículo 230. *Incumplimiento de las obligaciones de conservación de obras de urbanización.*

1. Se sancionará con multa de 6.000 a 300.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de los elementos de la urbanización producido por el incumplimiento.

Sección 3.ª Competencia y procedimiento

Artículo 231. *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 232. *Competencia para resolver procedimientos sancionadores.*

1. Serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores:

a) El Alcalde, para la imposición de sanciones que no superen las siguientes cuantías:

1.º En los municipios hasta 5.000 habitantes de derecho, hasta 150.000 euros.

2.º En los municipios comprendidos entre 5.001 y 50.000 habitantes de derecho, hasta 600.000 euros.

3.º En los municipios comprendidos entre 50.001 y 500.000 habitantes de derecho, hasta 1.200.000 euros.

4.º En los de más de 500.000 habitantes de derecho, hasta 1.500.000 euros.

b) El titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para la imposición de sanciones que no superen la cantidad de 1.800.000 euros.

c) El Gobierno de la Comunidad de Madrid, en los restantes casos.

Artículo 233. *Procedimiento.*

La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación general del procedimiento administrativo común y la legislación de la Comunidad de Madrid.

Artículo 234. *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 que hubiera instruido el procedimiento.

2. Los ingresos en concepto de sanciones se destinarán al patrimonio público de suelo de la Administración que las hubiera impuesto para la realización de actuaciones de restauración del suelo en el Municipio en el que se hubieran cometido las infracciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa sancionadora que reglamentariamente se establezca.

3. 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 235. *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes.*

1. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción según esta ley se realizarán al amparo de una licencia, declaración responsable u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación o se declare ineficaz el título habilitante que las autorice.

2. Si la anulación o declaración de ineficacia del título habilitante 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 dichos títulos a menos que fuesen los promotores del Plan de Ordenación Urbanística declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

Sección 4.ª Prescripción

Artículo 236. *Plazo de prescripción de infracciones y sanciones.*

1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de seis años. De este régimen se exceptúan, las que afecten a suelo no urbanizable de protección que prescribirán a los 15 años y las que afecten a viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público delimitado con arreglo a su legislación sectorial, que no tienen plazo de prescripción.

2. La prescripción de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas se sujetará a idénticos plazos que los señalados en el apartado anterior.

Artículo 237. *Inicio del cómputo de la prescripción de infracciones y sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquélla nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a correr desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza, la resolución por la que se imponga la sanción.

TÍTULO VI

Organización y cooperación interadministrativa

CAPÍTULO I

Órganos de la Comunidad de Madrid

Sección 1.ª Comisión de urbanismo de madrid

Artículo 238. *Comisión de Urbanismo de Madrid.*

1. La Comisión de Urbanismo de Madrid es el órgano colegiado máximo de deliberación, consulta y decisión de la Comunidad de Madrid en la materia objeto de la presente Ley. Forma parte de la estructura orgánica de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a la que corresponde facilitar la infraestructura y los medios necesarios para su funcionamiento, y adopta sus acuerdos sobre la base de las propuestas formuladas por la Dirección General competente.

2. Son funciones de la Comisión de Urbanismo de Madrid:

a) El ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico en los términos de la presente Ley.

b) La emisión de los informes previstos en la presente Ley y cuantos otros le sean solicitados por o a través del Consejero competente en materia de ordenación urbanística sobre cuestiones objeto de regulación en la misma.

c) El otorgamiento de las calificaciones urbanísticas que procedan de conformidad con la presente Ley y los proyectos de actuación especial.

d) La formulación de propuestas y sugerencias en materia de ordenación urbanística al Consejero competente en la misma.

e) El seguimiento y la evaluación de la política urbanística.

f) Cuantas otras se le atribuyan en la presente Ley o por norma legal o reglamentaria.

Artículo 239. *Composición y funcionamiento.*

1. Integran la Comisión de Urbanismo de Madrid:

a) El Presidente, que lo será el Consejero competente en materia de ordenación urbanística.

b) El Vicepresidente, que lo será el Viceconsejero competente en materia de ordenación urbanística.

c) Los Vocales que se determinen al establecer su organización y funcionamiento, entre los que deberán figurar, en todo caso, un representante por cada una de las Consejerías de la Comunidad con nivel orgánico de Viceconsejero o Director General; diez miembros electos en representación de los municipios, designados por el Gobierno a propuesta de la Federación de Municipios de Madrid; y cuatro miembros de libre designación nombrados por el Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística de entre personas con acreditada competencia en los asuntos propios de la Comisión.

d) El Secretario de la Comisión será el Secretario General Técnico de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y actuará con voz y sin voto.

2. El Presidente de la Comisión tendrá competencia para adoptar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos adoptados por la Comisión.

3. La preparación de los asuntos que deban ser sometidos a la Comisión, incluida la elaboración de las propuestas de acuerdos, corresponderá a la Ponencia Técnica, integrada por todos los Directores Generales de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, presidida por el que sea responsable del planeamiento urbanístico y asistida, en calidad de Secretario, por el Secretario General Técnico de la misma Consejería.

4. La Ponencia Técnica podrá:

a) Adoptar cuantos actos de trámite sean pertinentes para garantizar la corrección y regularidad de la documentación de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión.

b) En relación con los procedimientos de aprobación definitiva de Planes de Ordenación Urbanística, formular, por razones de estricta legalidad y una sola vez, requerimientos de subsanación de deficiencias de orden jurídico o técnico, que suspenderán el plazo máximo legal para la adopción de la resolución definitiva por la Comisión.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la Comisión podrá acordar la constitución, en su seno y para asuntos concretos, de Ponencias Especiales.

6. Reglamentariamente se determinarán la composición, la organización y el funcionamiento de la Comisión.

Sección 2.ª Jurado territorial de expropiación

Artículo 240. *Jurado Territorial de Expropiación.*

1. El Jurado Territorial de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, que le facilita toda la

infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actúa en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Territorial de Expropiación actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones, sean o no por razón de la ordenación urbanística, cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad de Madrid o uno de los municipios de la misma.

3. El Jurado Territorial de Expropiación dispondrá de un plazo máximo de cuatro meses para notificar los acuerdos que adopte, a contar desde el día siguiente al de la entrada del expediente completo en el registro.

4. El Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid se compone de los siguientes miembros, designados por el Gobierno de Madrid:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.

La designación del Presidente se hará para un mandato de seis años, renovable por una sola vez, no pudiendo ser cesado sino por causas objetivas y tasadas fijadas reglamentariamente.

b) Vocales:

1.º Un Letrado de la Comunidad de Madrid.

2.º Un Técnico Facultativo Superior al servicio de la Comunidad de Madrid, propuesto por la Consejería competente en función de su especialidad en relación con la naturaleza del bien expropiado.

3.º Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante técnico del Ayuntamiento interesado, designado con el mismo criterio de especialización. En este caso, el Técnico Facultativo previsto en el apartado anterior participará en el Jurado con voz y sin voto, salvo en el caso de que por el Ente Local no asistiera un técnico cualificado, previa solicitud justificada por parte de dicho Ente Local.

4.º Un Técnico facultativo elegido por la Federación de municipios de Madrid con el mismo criterio de especialización.

5.º Un Notario propuesto por el Decano del Colegio Notarial correspondiente.

6.º Dos profesionales libres colegiados de acuerdo con el criterio de especialidad, propuestos por el correspondiente Colegio Oficial.

c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad de Madrid y perteneciente al cuerpo de técnicos superiores, rama jurídica.

5. Además de los miembros del Jurado, podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad de Madrid o de los municipios.

6. El Jurado Territorial de Expropiación podrá funcionar en pleno o secciones.

7. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación.

Artículo 241. *Motivación y notificación de los acuerdos del Jurado.*

1. Los acuerdos del Jurado Territorial de Expropiación serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general y, en su caso, en la presente Ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos.

CAPÍTULO II

Fórmulas y técnicas de cooperación

Sección 1.ª Cooperación interadministrativa

Artículo 242. *Cooperación interadministrativa.*

1. Para asegurar, de acuerdo con su respectiva capacidad de gestión, el pleno y eficaz ejercicio por todos los municipios de la Comunidad de Madrid de las competencias que esta Ley les asigna, aquéllos entre sí y con la Administración de la Comunidad y ésta en ejercicio de las competencias que otorga la legislación de régimen local podrán hacer uso de todos los instrumentos funcionales de cooperación voluntaria y de asistencia técnica, económica y jurídica, respectivamente, previstos por dicha legislación y la general de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. A los mismos efectos y además de lo dispuesto en el número anterior, los municipios podrán:

1.º Delegar en la Comunidad de Madrid el ejercicio de competencias y efectuar encomiendas de gestión.

2.º Delegarse entre sí el ejercicio de competencias y efectuarse encomiendas de gestión.

3.º Constituir las entidades asociativas previstas por la legislación de régimen local.

4.º Constituir entre sí y con la Administración de la Comunidad de Madrid consorcios, transfiriendo a éstos competencias.

3. La Administración de la Comunidad de Madrid podrá constituir con los municipios consorcios para el ejercicio de determinadas competencias de éstos.

Sección 2.ª Convenios urbanísticos

Artículo 243. *Concepto, alcance y naturaleza.*

1. La Comunidad de Madrid y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente, en cualquier forma, normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico del suelo y de los deberes de los propietarios de éste.

4. Los convenios regulados en esta Sección tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

Artículo 244. *Objeto.*

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

b) Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto a la ordenación urbanística, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento.

Artículo 245. *Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.*

Son nulos de pleno derecho los convenios urbanísticos de planeamiento, así como cualquier convenio o acuerdo, cualquiera que sea su denominación, que tenga por objeto definir los criterios de ordenación del futuro planeamiento urbanístico, o lo condicione de alguna forma mediante estipulaciones que establezcan la obligación de hacer efectivos antes de la aprobación definitiva, los deberes legales de cesión y, en su caso, los convenidos entre las partes que establezcan obligaciones o prestaciones adicionales más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados.

Artículo 246. *Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.*

1. La Comunidad de Madrid y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir, en el ámbito de sus respectivas competencias y conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Cuando las personas firmantes con las Administraciones públicas, sus entidades dependientes o adscritas o los consorcios por ellas creados asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, los convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de dicha ejecución, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en la presente Ley.

3. Los convenios urbanísticos 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 el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiere el Título III de la presente Ley, cuando proceda.

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 éstos 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.

h) Compromisos voluntariamente asumidos.

4. 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, con carácter general ante la correspondiente Administración.

Artículo 247. *Celebración y perfeccionamiento.*

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número anterior.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

4. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe en todo caso de la Comisión de Urbanismo de Madrid, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la Comunidad.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del Municipio.

c) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate.

5. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo por la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél. En el supuesto de convenios urbanísticos de planeamiento, la firma del texto definitivo se llevará a cabo, en el mismo plazo, tras la aprobación definitiva del planeamiento y remitiéndose el texto de éste a los términos de la aprobación definitiva recaída.

6. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Artículo 248. *Publicidad.*

1. En la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y en todos los Ayuntamientos, existirá un registro y un archivo administrativos 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 los archivos 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 los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

Disposición adicional primera. *Homologación de entidades de inspección técnica.*

1. La homologación y el registro de las entidades de inspección técnica a que se refiere esta Ley corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

2. Podrán ser homologadas como entidades de inspección técnica:

a) Los profesionales titulados, inscritos como ejercientes en el correspondiente Colegio Profesional, individualmente o asociados en las formas que autoricen las normas profesionales de este último, para actuar en el ámbito de competencias profesionales que les confiera legalmente el título que ostenten.

b) Toda clase de personas jurídicas legalmente constituidas que no dependan, ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción o de la promoción inmobiliaria y entre cuyos fines o en cuyo objeto no figuren la promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles o la intermediación en el sector inmobiliario.

3. La homologación requerirá acreditar:

a) Cuando se trate de profesionales:

1.º Una colegiación como ejerciente por más de cinco años consecutivos como mínimo.

2.º No estar suspendido o tener prohibido el ejercicio profesional en virtud de resolución administrativa firme o Sentencia ejecutiva.

3.º Contar con una experiencia profesional efectiva plasmada en trabajos relativos a proyectos o dirección de obras o de informe o dictamen técnicos sobre construcciones, edificaciones o instalaciones.

4.º Tener suscrita póliza de cobertura de los riesgos por responsabilidad profesional en los términos que se precisen reglamentariamente.

b) Cuando se trate de entidades:

1.º Contar con al menos dos profesionales titulados legalmente habilitados para proyectar y dirigir por cada uno de los tipos legales de obras, construcciones y edificaciones respecto de las cuales pretenda ejercer su actividad, los cuales deberán reunir las condiciones establecidas en la letra a) anterior.

2.º Tener suscrita y en vigor póliza de cobertura de los riesgos por responsabilidad profesional en los términos que se determinen reglamentariamente.

4. La homologación sólo podrá denegarse por razones de legalidad, debiendo resolverse sobre ella dentro del mes siguiente a la presentación de la correspondiente solicitud, que deberá determinar con toda precisión la actividad de inspección técnica para la que se interesa la homologación. Transcurrido aquel plazo sin notificación de resolución expresa podrá entenderse desestimada la solicitud.

La homologación comportará la inscripción en el registro de entidades de inspección técnica que deberá llevar la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

5. La pérdida sobrevenida de cualesquiera de los requisitos exigidos en esta Disposición así como el incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones previstas en el artículo 169 determinará la pérdida de la homologación, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio, que podrá ser acordado de oficio por la Administración o a instancia de parte, practicándose la oportuna anotación en el Registro.

Disposición adicional segunda. *Actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios.*

1. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación del resto de legislación sectorial aplicable en función de la naturaleza de las actuaciones a realizar y de los inmuebles en los que las mismas se ejecuten.

2. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en relación a la colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico.

Disposición adicional tercera. *Referencias a los medios de intervención.*

Las referencias contenidas en esta Ley a licencias deberán entenderse referidas a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda de conformidad con la regulación contenida en el Capítulo III del Título IV de esta Ley.

Disposición adicional cuarta. *Excepción en el planeamiento urbanístico.*

Lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o e planeamiento urbanístico.

Disposición adicional quinta. *Imposibilidad de modificar determinaciones estructurantes en suelo urbano mediante plan especial en planeamientos no adaptados.*

No podrán formularse planes especiales de modificación del suelo urbano que modifiquen la ordenación estructurante si el ámbito territorial en el que se incardinan no se encuentra ordenado previamente mediante un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado en base a la Ley 9/2001, de 17 de julio, en los términos establecidos por la disposición transitoria tercera. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior los supuestos en que, no encontrándose adaptado el planeamiento a la ley, el ámbito del plan especial en suelo urbano coincida con una eventual área homogénea, en cuyo caso podrán modificarse las determinaciones de ordenación estructurante previa delimitación en el propio plan especial del área homogénea conforme a los requisitos establecidos en esta ley.

Disposición adicional sexta. *Municipios que ya cuenten con ordenanza reguladora de las entidades privadas colaboradoras.*

(Derogada)

Disposición adicional séptima. *Instalaciones de la red de transporte de energía y redes de comunicaciones electrónicas incluidas en la planificación regulada en la normativa estatal.*

Será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía incluidas en la planificación energética regulada en la normativa estatal cuya autorización sea competencia de la Comunidad Autónoma de Madrid el mismo régimen establecido para las que lo sean de la Administración General del Estado en las disposiciones adicionales segunda, tercera y duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

De igual forma, se aplicará el régimen establecido en su normativa estatal, a la instalación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas.

Disposición transitoria primera. *Régimen urbanístico del suelo.*

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio. En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta Ley.

No se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, tengan la clasificación de suelo no urbanizable común cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección.

d) Al suelo no urbanizable especialmente protegido se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo no urbanizable de protección.

Disposición transitoria segunda. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento. En tanto no se produzca la primera formulación o revisión del plan general, o la adaptación en los términos de la disposición transitoria tercera apartado 5, y salvo que se exprese como determinación vinculante en el planeamiento vigente, que deberá entenderse como estructurante, el número de viviendas se entenderá como orientativo y, por tanto, como determinación pormenorizada.

Disposición transitoria tercera. *Conservación de instrumentos urbanísticos.*

1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente

Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.

2. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal así como sus modificaciones o revisiones, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

4. Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística, o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refieren los números anteriores, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.

5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.

6. El procedimiento de adaptación de los instrumentos de planeamiento general conforme a las condiciones del apartado anterior, no requerirán de elaborar la fase de Avance establecida en el artículo 56.

7. En modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal no adaptados, en tanto no se produzca su primera formulación o revisión, cada modificación de los mismos, podrá delimitar una o varias áreas homogéneas para su ordenación y adaptación a esta ley, sin necesidad de delimitar todas las áreas homogéneas del suelo urbano.

En estas modificaciones, en el caso de que se proponga, la delimitación de un área homogénea coincidente con un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado, tal y como habilita el apartado 4b) del artículo 39, los criterios de delimitación del área homogénea del apartado 1 del artículo 37 podrán ser completados en función de las estrategias propuestas siempre que se justifique la homogeneidad del área en sí misma y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal, así como su suficiencia en cantidad y calidad para materializar las cesiones de redes locales previstas en el apartado 6 del artículo 36, que no podrán ser sustituidas por su equivalente económico.

Disposición transitoria cuarta. *Planeamiento en ejecución.*

1. Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:

a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En

este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General.

c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación.

2. Las disposiciones de la presente Ley sobre los sistemas de ejecución del planeamiento serán aplicables desde su entrada en vigor, salvo en los ámbitos que tengan fijados el sistema de compensación y ya hubiesen sido aprobados inicialmente los Estatutos y Bases de actuación de la correspondiente Junta, en los que será de aplicación el régimen anterior de esta Ley.

Disposición transitoria quinta. *Procedimientos en tramitación.*

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y sancionadores que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación.

2. Los procedimientos de concesión de autorizaciones urbanísticas, incluyendo los de calificación e informes autonómicos en suelo no urbanizable, que estuvieran ya iniciados al momento de entrada en vigor de la presente Ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación.

Disposición transitoria sexta. *Cálculo de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico.*

Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta Ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicarán a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

En todo caso, los planes de desarrollo que incorporen estos terrenos requerirán, para su aprobación definitiva, el informe previo y favorable de la Comunidad de Madrid sobre la idoneidad de las redes generales y supramunicipales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquéllos.

Disposición transitoria séptima. *Dotaciones o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

Mientras no se produzca la primera formulación conforme a esta Ley o, en su caso, la revisión o la adaptación de los Planes Generales y Normas Subsidiarias, las reservas de suelo para infraestructuras, equipamientos y servicios a que se refiere el artículo 36 de la presente Ley podrán determinarse por el procedimiento prescrito por esta Ley para la delimitación de unidades de ejecución.

Disposición transitoria octava. *Cuantía de las multas coercitivas y sanciones en pesetas.*

En tanto se mantenga la unidad monetaria en pesetas, las infracciones tipificadas por esta Ley, se sancionarán con las siguientes multas:

a) La prevista en el artículo 193.4, la multa coercitiva nunca podrá ser inferior a 24.958 pesetas.

b) Las previstas en el artículo 207 como infracciones leves con multa de 99.831 a 4.991.580 pesetas, las previstas como graves, con multa de 4.991.746 a 99.831.600 pesetas y las previstas como muy graves, con multa de 99.831.766 a 499.158.000 de pesetas.

c) La prevista en el artículo 218.2 para las infracciones que se realicen sobre bienes no susceptibles de valoración, se sancionará con multa que podrá oscilar entre 99.831 y

4.991.580 pesetas, graduándose en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

d) La prevista en los artículos 226.1 y 227, se sancionará con multa de 99.831 a 4.991.580 de pesetas.

e) La prevista en el artículo 229.1, la sanción nunca podrá ser inferior a 499.198 pesetas.

f) La prevista en el artículo 230.1, se sancionará con multa de 998.316 a 49.915.800 de pesetas.

Disposición transitoria novena. *Competencia para resolver procedimientos sancionadores en pesetas.*

Serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores, mientras se mantenga la unidad monetaria en pesetas:

a) El Alcalde para la imposición de sanciones que no superen las siguientes cuantías:

1.º En los municipios de hasta 5.000 habitantes de derecho, hasta 24.957.900 de pesetas.

2.º En los municipios comprendidos entre 5.001 y 50.000 habitantes de derecho, hasta 99.831.600 de pesetas.

3.º En los municipios comprendidos entre 50.001 y 500.000 habitantes de derecho, hasta 199.663.200 de pesetas.

4.º En los de más de 500.000 habitantes de derecho, hasta 249.579.000 de pesetas.

b) El Consejero competente en materia de ordenación urbanística, para la imposición de sanciones que no superen la cantidad de 299.494.800 de pesetas.

c) El Gobierno de la Comunidad de Madrid, en los restantes casos.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas de forma expresa y por sustitución las siguientes disposiciones de la Asamblea de Madrid y del Gobierno de la Comunidad de Madrid:

a) La Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística.

b) La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo, salvo los Títulos II, III y IV, que continuarán en vigor en su integridad.

c) La Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.

d) La Ley 3/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.

e) La disposición adicional segunda de la Ley 8/2009 de 21 de diciembre, Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña.

f) La Orden 639/2014, de 10 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.

g) El artículo 17 de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

h) El artículo 14 de la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

i) Todas las normas reglamentarias dictadas por el Gobierno en desarrollo, para la ejecución o al amparo de cualquiera de las disposiciones legales anteriores, en cuanto se opongan o contradigan los preceptos de la presente Ley.

Disposición final primera. *Actualización de los órganos previstos en la presente Ley.*

Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de lo previsto en la presente Ley sobre la Comisión de Urbanismo de Madrid y el Jurado Territorial de Expropiación, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Decreto aprobado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística, aprobará, dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, las normas de organización y funcionamiento de dichos órganos, mediante actualización, en su caso, de las que estén en vigor.

Disposición final segunda. *Actualización de las sanciones consistentes en multas.*

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la actualización anual, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística, de las multas previstas en la presente Ley para la sanción de las infracciones urbanísticas.

Disposición final tercera. *Desarrollo y ejecución reglamentarios.*

Se habilita al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, mediante decreto aprobado a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, dicte cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo, la ejecución o la efectividad de cuantas materias se regulan en la presente Ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor al mes de su íntegra publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 5

Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 308, de 29 de diciembre de 2009
«BOE» núm. 63, de 13 de marzo de 2010
Última modificación: 22 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2010-4181

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

I

El Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea, aprobado en el año 1957, ya preveía el establecimiento de un mercado común que promoviese un desarrollo armonioso de las actividades económicas de los Estados signatarios, basado en la libre competencia y vislumbrando como ejes esenciales de su funcionamiento el ejercicio de cuatro libertades: la libre circulación de personas, servicios, mercancías y capitales.

El Acta Única Europea de 1986 y el Tratado de Maastricht de 1992 supusieron un paso muy importante en la consecución de un mercado interior europeo. No obstante, era necesario completar el marco regulador del mercado interior reforzando la libre circulación de servicios y garantizando que las empresas pudieran establecerse y prestar sus servicios más allá de sus fronteras nacionales mediante la remoción de las trabas administrativas y la simplificación de procedimientos.

En este nuevo contexto se aprobó 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, en adelante la Directiva, para simplificar el sector servicios, fomentar el crecimiento de la economía europea, la creación de empleo y en definitiva el bienestar económico. Los Estados miembros, en sus diferentes niveles administrativos, nacional, regional y local, deberán adoptar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para su cumplimiento, de conformidad con la Directiva.

La Comunidad de Madrid, en el ámbito de las competencias que el Estatuto de Autonomía le confiere, a través de la presente ley recoge las modificaciones legislativas precisas para la adaptación de la normativa autonómica a la Directiva y a la legislación básica modificada por ésta. Esta iniciativa del legislador autonómico deberá ser continuada por las Corporaciones Locales, para que, en el marco de sus competencias, adopten las medidas liberalizadoras y garantizar, así, la libre prestación y establecimiento de servicios.

La Directiva, al afectar a los servicios del mercado interior, tiene especial incidencia en la economía madrileña debido a su fuerte terciarización, muy superior a la del resto de España,

con una notable presencia de actividades financieras, servicios a empresas, transporte y comercio. Esta particular especialización productiva es uno de los factores que explican la destacada evolución de la Comunidad de Madrid en el conjunto de las regiones españolas, así como también su posición entre las regiones más prósperas de Europa. En concreto, el considerable peso de la rama terciaria ha resultado decisivo dado el notable dinamismo experimentado por algunas actividades de servicios en los últimos años.

Esta ley es un paso más en la política de eliminación de trabas administrativas de la Comunidad de Madrid y de liberalización de la economía que ha permitido que la Comunidad de Madrid haya aprovechado como ninguna otra región española el margen de competencias que el Estado autonómico ha conferido a las regiones españolas.

Esta ley plasma la voluntad de liberalizar la economía madrileña mediante la simplificación administrativa y la eliminación de las barreras burocráticas que dificultan el ejercicio de las actividades económicas, pasando así, de una administración que en determinados supuestos puede ser un freno a la actividad económica a una Administración proactiva y que facilita su libre ejercicio en la Región. Los principios que orientan esta actuación administrativa son la transformación de los procedimientos de autorización administrativa previa en declaraciones responsables y comunicaciones previas del interesado y el respeto al principio general de consideración del silencio administrativo estimatorio como regla básica de actuación de la Administración.

Sin duda, estas actuaciones liberarán recursos para la economía y ahorrarán costes de todo tipo, que redundarán en un potencial mayor dinamismo de la economía y de generación de empleo.

Los tres objetivos que se abordan a través de la presente ley son: en primer lugar, introducir una serie de medidas liberalizadoras para las empresas madrileñas de los sectores de actividad de turismo, comercio, venta ambulante, juego y protección de los consumidores; en segundo lugar, modificar buena parte de los plazos en los procedimientos de la Administración, agilizándolos y modificando el sentido del silencio de desestimatorio a estimatorio, favoreciendo así los derechos de los ciudadanos, de las empresas y de las organizaciones sociales; en tercer lugar, liberalizar otros sectores de la economía madrileña como los colegios profesionales, servicios sociales, sanitarios, medioambientales, espectáculos públicos, actividades recreativas y de patrimonio histórico.

El fin último de las modificaciones normativas contempladas en la presente ley es eliminar, en los términos previstos en la Directiva, los obstáculos todavía existentes a la libertad de establecimiento y a la libre circulación de servicios entre los Estados miembros, garantizando la seguridad jurídica necesaria para el ejercicio efectivo de ambas. La Comunidad de Madrid avanza con esta ley hacia procesos de liberalización y flexibilización de los regímenes reguladores de las actividades económicas, así como de la propia Administración, con el objetivo de alcanzar un elevado nivel de competencia y crear nuevas oportunidades de generación de empleo.

Esta adaptación del ordenamiento jurídico autonómico a la Directiva de Servicios, iniciada por la presente ley, se completará con las normas reglamentarias que apruebe el Gobierno de la Comunidad de Madrid, las cuales desarrollarán las medidas contempladas en esta ley y realizarán todas las modificaciones normativas que, siendo necesarias para la adecuación a dicha Directiva, no precisen norma de rango legal.

II

La presente ley consta de dieciocho artículos divididos en un título preliminar, tres títulos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El Título Preliminar –«Disposiciones Generales»– introduce el objeto de la presente ley así como los principios inspiradores de la misma.

El Título I –«Medidas liberalizadoras de la economía madrileña»– recoge modificaciones legislativas en materia de turismo, comercio interior, venta ambulante, juego y consumidores.

La modificación de la Ley del Turismo supone la supresión de las autorizaciones de las distintas modalidades de alojamiento turístico y de los establecimientos de restauración por una declaración responsable. En relación con las agencias de viajes, se elimina el requisito de estar en posesión del título-licencia para el ejercicio de la actividad sustituyéndose por

una declaración responsable. En la regulación de los guías de turismo se liberaliza este subsector turístico eliminándose su exclusividad en las visitas a los bienes integrantes del patrimonio histórico-artístico y cultural ubicados en el territorio regional. Y, por último, se elimina la inscripción obligatoria de las empresas de alojamiento, restauración e intermediación y de las oficinas de turismo en el Registro general de empresas turísticas.

Con la modificación de la normativa en materia de comercio, los operadores y promotores comerciales habrán de dirigirse a una única «ventanilla», la municipal, donde se gestionará íntegramente su procedimiento. Junto a esta simplificación administrativa, desaparece la «tasa por solicitud de autorización de gran establecimiento comercial», evitando así costes innecesarios a las empresas comerciales.

En materia de venta ambulante, se autoriza, en aras de la continuidad de la actividad económica, la transmisibilidad del carné ambulante.

Con la modificación de la Ley 6/2001, de 3 de julio, del Juego, en la Comunidad de Madrid se elimina la autorización administrativa para la celebración de combinaciones aleatorias con fines publicitarios, al no tener la consideración de juego de valor monetario.

En materia de consumo, se suprime el Registro de Laboratorios Periciales y Control de Calidad de Productos de Consumo Acreditados, con lo que se elimina una traba administrativa para las empresas que realizan peritajes y control de calidad de los productos.

El Título II –«Reducción de los plazos y modificación del sentido del silencio en los procedimientos de la Administración»– recoge un importante acortamiento de los plazos máximos de resolución, así como una modificación de los efectos del silencio desestimatorio en estimatorio en buena parte de los procedimientos de la Administración de la Comunidad de Madrid.

El Título III –«Otras medidas liberalizadoras»– aborda la simplificación de los procedimientos administrativos para los colegios profesionales y en materia de servicios sociales, sanitarios, medioambientales, espectáculos públicos, actividades recreativas y de patrimonio histórico. En primer lugar, se aborda la modificación del régimen jurídico de los colegios profesionales, modificación consistente en habilitar legalmente la creación de colegios profesionales respecto de aquellas profesiones para cuyo ejercicio se precise el título oficial y en posibilitar la constitución de las citadas entidades mediante la adscripción voluntaria de sus miembros, salvo que una norma de creación establezca lo contrario.

En materia de ordenación de la actividad de los centros de servicios sociales y los servicios de acción social, la autorización previa sólo será exigible para la creación de nuevos centros, reduciéndose el plazo para su resolución y modificándose el sentido del silencio administrativo.

Dentro de los servicios sanitarios, se elimina la autorización administrativa previa para la apertura de los centros y servicios de atención al drogodependiente prevista en la Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre drogodependencias y otros trastornos adictivos.

Las modificaciones en la legislación medioambiental se concretan en la eliminación de autorizaciones y la simplificación de informes; en concreto, se suprime la necesidad de autorización para las cortas de leñas que ya formen parte de un proyecto sometido a evaluación ambiental, evitando así la duplicidad de autorizaciones. Con la modificación de las diversas leyes reguladoras de los parques regionales y naturales de la Comunidad de Madrid se reduce el número de informes preceptivos previos que emiten los órganos consultivos de los mismos quedando siempre garantizada la protección de los mismos y la conservación y funcionalidad de los recursos objeto de protección.

En materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, se establece la posibilidad de presentación telemática de solicitudes de autorización de determinados eventos.

Por último, y en relación con el patrimonio histórico, se suprime la inscripción en el registro para empresas y empresarios, sustituyéndose por una comunicación de inicio de actividad.

En virtud de todo lo expuesto, y oído el Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, se ha elaborado la siguiente Ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de la presente ley la transposición en la Comunidad de Madrid de 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, en el marco de las competencias que le confiere su Estatuto de Autonomía.

Artículo 2. *Principios inspiradores.*

Son principios inspiradores de la presente ley:

a) El respeto al principio general de la consideración del silencio administrativo estimatorio como regla básica de actuación de la Administración.
b) La eliminación de las trabas en el ejercicio de las actividades económicas y la supresión de los procedimientos, registros y demás requisitos que no sean estrictamente necesarios.
c) La transformación de los procedimientos de autorización administrativa previa en declaraciones responsables y comunicaciones previas del interesado.

TÍTULO I

Medidas liberalizadoras de la economía madrileña

Artículo 3. *Modificación de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:
Uno. Se añade nueva letra g) al apartado 1 del artículo 4 con la siguiente redacción:

> «g) Simplificar los procedimientos administrativos, eliminando tanto los trámites innecesarios como los documentos prescindibles o duplicados, potenciando la utilización del acceso electrónico por parte de los usuarios turísticos.»

Dos. Se añade nuevo apartado 3 al artículo 4, con la siguiente redacción:

> «3. Con el fin de conseguir una efectiva cooperación administrativa para el control de los prestadores con las autoridades competentes de la Administración Local, Autonómica, General del Estado, Estados miembros de la Unión Europea y Comisión Europea, la Consejería competente en materia de turismo llevará a cabo dicha cooperación a través de los puntos de contacto que se determinen.»

Tres. El apartado f) del artículo 6 queda redactado en los siguientes términos:

> «f) La ordenación del sector turístico, entendiendo por ordenación la potestad reglamentaria y el control de la actividad.»

Cuatro. La letra a) del artículo 12 queda redactada en los siguientes términos:

> «a) Destinar sus instalaciones a la prestación de los servicios turísticos objeto de regulación por la presente Ley.»

Cinco. Se añade una nueva letra k) al artículo 12 con la siguiente redacción:

> «k) Informar a los usuarios de los datos de identificación de la entidad prestadora de los servicios turísticos debiendo hacer constar de forma clara e inequívoca los datos exigidos por la normativa aplicable.»

Seis. El artículo 13 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 13. *Derechos.*

Las empresas y entidades turísticas tendrán los siguientes derechos:

a) Participar en las actividades de promoción turística realizadas por la Consejería competente en materia de turismo de la Comunidad de Madrid.

b) Solicitar las ayudas y subvenciones incluidos en los programas de fomento turístico o cualesquiera otros.

c) Participar en la adopción de decisiones por los poderes públicos en los términos previstos en la legislación vigente, a través de sus asociaciones u órganos de representación.»

Siete. El artículo 16 queda sin contenido.
Ocho. El artículo17 queda sin contenido.
Nueve. El artículo18 queda sin contenido.
Diez. El título del capítulo IV queda redactado en los siguientes términos:

«CAPÍTULO IV

De la Actividad Turística Informativa»

Once. El artículo 19 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 19. *Definición de la actividad turístico-informativa.*

Se considera actividad turístico-informativa la destinada a proporcionar al público en general, información y orientación relativa a la oferta turística de la Comunidad de Madrid.»

Doce. El artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 20. *Oficinas de turismo.*

1. Se consideran oficinas de turismo los establecimientos ubicados en la Comunidad de Madrid, abiertos al público en general, que proporcionan al usuario información y orientación en relación con la oferta turística regional.

2. Con el fin de obtener una mayor eficacia y calidad en la gestión de la información turística la Consejería competente en materia de turismo impulsará la coordinación de las oficinas dependientes de la Comunidad de Madrid con las gestionadas por otras entidades públicas o privadas.

3. Las oficinas de turismo deberán comunicar a la Dirección General competente en materia de turismo el inicio de su actividad, o cualquier modificación que afecte a la declaración inicial, a través de declaración responsable.»

Trece. Se añade un nuevo artículo 20 bis con la siguiente redacción:

«Artículo 20 bis. *Guías oficiales de turismo de la Comunidad de Madrid.*

1. Se liberaliza la prestación del servicio de información turística en la Comunidad de Madrid.

2. Los guías de turismo habilitados por la Comunidad de Madrid pasarán a denominarse guías oficiales de turismo de la Comunidad de Madrid.

3. La Comunidad de Madrid en colaboración con las Asociaciones Profesionales de Guías de Turismo, establecerá las pruebas necesarias que permitan acreditar el conocimiento de idiomas y de las materias oportunas para la obtención de la condición de guías oficiales de turismo de la Comunidad de Madrid.

4. La Comunidad de Madrid velará por la prestación de un servicio de información turística de calidad, para lo cual desarrollará acciones de formación y perfeccionamiento de los profesionales, promocionará su actividad y fomentará la firma de acuerdos con instituciones públicas y privadas para facilitar el ejercicio profesional de este colectivo.»

Catorce. El artículo 21 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 21. *Declaración responsable.*

1. Los establecimientos turísticos, cualesquiera que sean su modalidad y categoría están obligados a comunicar a la Dirección General competente en materia de turismo, el inicio de su actividad, o cualquier modificación que afecte a la declaración inicial, a través de una declaración responsable.

2. A dichos efectos se entiende por declaración responsable el documento suscrito por la persona titular de una actividad empresarial o profesional en el que declara, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante la vigencia de la actividad.

3. La Dirección General competente en materia de turismo efectuará, en cualquier momento, la comprobación del contenido de la declaración responsable.

4. La falsedad comprobada del contenido de la declaración responsable se sancionará conforme a lo dispuesto en el Título IV de la presente Ley, sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil que de tal hecho se pudiese derivar.»

Quince. El artículo 22 queda sin contenido.

Dieciséis. El artículo 23 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 23. *Registro de Empresas Turísticas.*

1. Se denomina Registro de Empresas Turísticas a la base de datos informatizada que reúne el conjunto de inscripciones y datos concernientes a las empresas y entidades que desarrollan actividades turísticas reconocidas en la presente Ley.

2. El Registro de Empresas Turísticas se gestionará por la Dirección General competente en materia de turismo, será público y la inscripción en el mismo tendrá carácter voluntario.

3. A efectos estadísticos, de promoción y de constancia de establecimientos en funcionamiento, la Dirección General competente en materia de turismo, una vez presentada y comprobada la exactitud de los datos reflejados en la declaración responsable, elaborará listados de aquellas empresas cuyas modalidades estén contempladas en la presente Ley.

4. La Dirección General competente en materia de turismo podrá consultar en los términos previstos en 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, los registros en los que estén inscritos los prestadores de servicios de otros Estados miembros de la Unión Europea que ejerzan su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.»

Diecisiete. El artículo 25 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 25. *Modalidades.*

Los servicios de alojamiento turístico se ofertarán bajo alguna de las siguientes modalidades:

a) Establecimientos hoteleros.
b) Apartamentos turísticos.
c) Campamentos de turismo.
d) Establecimientos de turismo rural.
e) Cualquier otra que reglamentariamente se determine.»

Dieciocho. El apartado 1 del artículo 26 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Se entiende por establecimientos hoteleros aquellas instalaciones que destinadas al alojamiento turístico, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y reúnen los requisitos técnicos mínimos que reglamentariamente se establezcan.

Los establecimientos hoteleros podrán disponer de otros servicios complementarios, como los de restauración que, a elección del interesado podrán o no tener acceso directo desde la vía pública.

Se entiende por hoteles-apartamentos aquellos establecimientos hoteleros que además de reunir las características anteriores, por sus estructuras y servicios disponen de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.»

Diecinueve. El artículo 32 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 32. *Agencias de viajes.*

1. Tienen la consideración de agencias de viajes las empresas que habiendo presentado declaración responsable ante la Dirección General competente en materia de turismo, se dedican profesional y comercialmente, al ejercicio de actividades de mediación y/u organización de servicios turísticos, pudiendo utilizar medios propios en la prestación de los mismos.

2. Las actividades de mediación y organización de servicios turísticos considerados como viajes combinados se ejercerán de forma exclusiva por las agencias de viajes, sin perjuicio de la facultad conferida por la legislación vigente a transportistas, hoteleros y otras empresas turísticas para contratar directamente con los clientes la prestación de sus propios servicios.

3. Atendiendo a las actividades que desempeñan, las agencias de viajes se clasifican en tres grupos:

a) Mayoristas.
b) Minoristas.
c) Mayoristas-minoristas».

Veinte. El artículo 36 queda sin contenido.
Veintiuno. El artículo 47 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 47. *Objetivos.*

En el marco de los fines previstos en el artículo 4 de esta Ley, los objetivos que se persiguen a través de las medidas de fomento son:

1. Diversificación de la oferta turística y promoción de los productos turísticos de la Región, tales como:

a) Turismo cultural.
b) Turismo de ocio.
c) Turismo de ferias, convenciones y congresos.
d) Turismo de negocios.
e) Turismo rural.
f) Turismo activo.
g) Turismo gastronómico.

2. Modernización de la oferta turística:

a) Incentivando el crecimiento selectivo y cualitativo de la oferta a fin de mejorar su competitividad.

b) Impulsando las acciones concertadas y los programas de acción conjunta de los agentes sociales implicados, a efectos de optimizar los costes de comercialización y promoción en los distintos mercados.

c) Fomentando la evaluación o certificación de sus actividades por parte de organismos independientes.

3. Fomento del desarrollo turístico sostenible:

a) Incentivando la implantación de la gestión empresarial de acuerdo con las tendencias y disposiciones protectoras del medio ambiente y conservación de la naturaleza.

b) Potenciando la conservación y difusión de las fiestas, costumbres, cultura y gastronomía autóctona.

4. Impulso a la formación y perfeccionamiento de los profesionales turísticos:

a) Contribuyendo a la formación y perfeccionamiento continuado y permanente de los profesionales del turismo.
b) Fomentando el asociacionismo.»

Veintidós. El artículo 48 queda sin contenido.
Veintitrés. El artículo 50 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 50. *Funciones.*

Son funciones de la Inspección de Turismo:

a) La vigilancia y comprobación del cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de turismo.
b) La comprobación de las presuntas infracciones en materia turística objeto, tanto de denuncias y reclamaciones, como de las comunicaciones de órganos administrativos, ya sean éstos, locales, autonómicos, de la Administración General del Estado o de otros Estados miembros de la Unión Europea.
c) La verificación de las condiciones generales y de los requisitos técnicos mínimos exigidos en la normativa turística a las empresas y actividades incluidas en el ámbito de la presente Ley.
d) La comprobación y seguimiento de las actividades de fomento y de las acciones de formación dirigidas a los profesionales del sector turístico.
e) La clausura o cierre de establecimientos en los supuestos previstos en la normativa turística en virtud de resolución adoptada por el órgano competente en materia de inspección de turismo.
f) Todas aquellas funciones que se le puedan atribuir para el control de calidad de los servicios turísticos.»

Veinticuatro. El párrafo segundo del apartado 1 del artículo 51, queda redactado en los siguientes términos:

«Cuando se considere preciso para el adecuado ejercicio de la función inspectora, podrá solicitarse la cooperación de los funcionarios y autoridades de otras Administraciones Públicas o de otros Estados miembros de la Unión Europea a través del procedimiento oportunamente establecido.»

Veinticinco. La letra a) del artículo 55 queda redactado en los siguientes términos:

«a) Las personas físicas o jurídicas, titulares de empresas, establecimientos y actividades turísticas. Se consideran como tales, salvo prueba en contrario, aquellas a cuyo nombre figure la declaración responsable.
Los mencionados titulares serán responsables de las infracciones cometidas por cualquier persona dependiente de ellos, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento que resulten procedentes.»

Veintiséis. Los apartados a) e i) del artículo 58 quedan redactados del siguiente modo:

«a) La alteración o modificación, en general, de las condiciones contenidas en la declaración responsable y, en particular, de los requisitos mínimos que sirven de base para la clasificación del establecimiento, o a su capacidad, en ambos casos, sin haber presentado declaración responsable a la Administración turística.»

«i) Toda publicidad, descripción e información de los servicios que no corresponda a criterios de utilidad, precisión y veracidad, o pueda inducir a engaño o confusión, o que impida reconocer la verdadera naturaleza del servicio que se pretende contratar, así como el incumplimiento por parte de los prestadores de servicios turísticos, de las obligaciones de información, cuando por su repercusión sobre los derechos de los usuarios, deba considerarse grave.»

Veintisiete. Se añaden los apartados o), p) y q) al artículo 58, con la siguiente redacción:

«o) La falta de actividad comprobada de las agencias de viajes durante tres meses consecutivos, sin causa justificada.

p) La falta de reposición de la fianza de las agencias de viajes en los plazos previstos.

q) El no mantenimiento de la vigencia de la póliza de seguro de las agencias de viajes.»

Veintiocho. El artículo 59 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 59. *Infracciones muy graves.*

Se consideran infracciones muy graves:

a) La oferta, prestación de servicios y la realización de actividades, sin haber presentado la declaración responsable, exigida por la normativa turística.

b) La negativa u obstrucción a la actuación de la inspección turística de forma que llegue a impedirla, o la aportación de información o documentos falsos a los órganos competentes en materia de turismo.

c) El incumplimiento total, por parte de los prestadores de servicios turísticos, de las obligaciones de información contenidas en el artículo 12 de la presente Ley.»

Veintinueve. El artículo 60 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 60. *Clases de sanciones.*

1. Las infracciones contra lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones en materia de turismo, darán lugar a las siguientes sanciones:

a) Apercibimiento.

b) Multa.

c) Suspensión temporal de actividades o del ejercicio profesional, y cierre temporal del establecimiento, locales o instalaciones.

d) Clausura definitiva del establecimiento.

2. No tendrá carácter de sanción, la clausura preventiva de los establecimientos, locales o instalaciones que no hayan presentado la preceptiva declaración responsable o la suspensión de su funcionamiento cuando concurran circunstancias graves que afecten a la seguridad de las personas o bienes, a los intereses económicos de los usuarios de servicios turísticos o a la imagen turística de la Comunidad de Madrid, durante el tiempo necesario para la subsanación de los requisitos exigidos.

El Director General competente en materia de turismo será el órgano competente para la adopción del acuerdo a que se refiere el apartado anterior, mediante resolución motivada, previa audiencia del interesado, pudiendo acordar su publicidad por razones de interés público.»

Treinta. El artículo 61 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 61. *Determinación de las sanciones.*

1. La determinación de las sanciones previstas en esta Ley se formulará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) El apercibimiento procederá en las infracciones leves, cuando del carácter de los hechos no se derive imposición de multa ni concurra reincidencia.

b) Las multas se impondrán de acuerdo con la siguiente graduación:

1) Infracciones leves, en cuantía de hasta 3.000 euros.

2) Infracciones graves, en cuantía comprendida entre 3.001 y 30.000 euros.

3) Infracciones muy graves, en cuantía comprendida entre 30.001 y 300.000 euros.

Para la imposición de sanciones pecuniarias se atenderá al principio de que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

c) La suspensión de las actividades empresariales o profesionales, o el cierre temporal del establecimiento, locales o instalaciones, podrá imponerse como sanción principal o accesoria a la multa, de conformidad con la siguiente graduación:

1) Suspensión o cierre por un plazo no superior a seis meses, en caso de infracciones graves.

2) Suspensión o cierre por un plazo de hasta cinco años, en caso de infracciones muy graves.

d) La clausura definitiva del establecimiento podrá imponerse en el caso de infracciones muy graves.

2. De las resoluciones de suspensión o cierres de las actividades profesionales o empresariales, se dará cuenta al Ayuntamiento correspondiente y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad de Madrid, pudiendo recabar para su ejecución la colaboración de los Agentes de la Autoridad que de ellos dependan.»

Treinta y uno. El apartado 1 del artículo 70 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Podrá adoptarse la clausura cautelar de establecimientos, locales o instalaciones que no hayan presentado declaración responsable, o la suspensión de la actividad hasta que se rectifiquen los defectos o se cumplan los requisitos exigidos.»

Artículo 4. *Modificación de la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 18, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 18. *Necesidad de licencia municipal e informes autonómicos.*

1. La instalación o ampliación de un gran establecimiento comercial minorista de los definidos en el artículo anterior, no estará sujeta a régimen de autorización comercial, y sólo requerirá la correspondiente licencia municipal, que se otorgará por los respectivos ayuntamientos.

2. En los supuestos señalados en el apartado anterior, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal correspondiente, el Ayuntamiento solicitará a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, de protección del medio ambiente, así como en materia de accesibilidad, al órgano autonómico competente en la red de infraestructuras viarias, la emisión de un informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente, en cada caso. Los citados informes deberán ser emitidos en el plazo de dos meses, desde la recepción de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que hayan sido emitidos los mismos, se entenderán favorables.»

Dos. Se modifica el artículo 19, que queda redactado como sigue:

«Artículo 19. *Régimen de comunicación.*

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, dichos proyectos de instalación o ampliación, deberán ser objeto de comunicación previa a la Consejería competente en materia de comercio, con el fin de procurar un eficaz ejercicio de las competencias en materia de coordinación, promoción, fomento y desarrollo del sector comercial.

2. Dichas comunicaciones se efectuarán por:

a) La empresa que vaya a explotar la actividad comercial concreta, en el caso de grandes establecimientos individuales.

b) La empresa promotora, en el caso de grandes establecimientos comerciales colectivos.

3. Las comunicaciones habrán de efectuarse en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la concesión de la licencia municipal de obras, incorporando:

a) Datos identificativos de la empresa.

b) Datos identificativos del proyecto, localización, superficie total, número de locales, en su caso, y todo aquello que pudiera resultar de interés.

c) Cronograma previsto de ejecución del proyecto.

4. Las operaciones de transmisión y los cambios de titularidad deberán comunicarse a la Consejería competente en materia de comercio, a efectos de su conocimiento, en el plazo de un mes desde la notificación de la concesión de la licencia municipal correspondiente, por el nuevo titular de la misma.»

Tres. El artículo 20 queda sin contenido.

Cuatro. El artículo 21 queda sin contenido.

Cinco. Los apartados 1 y 2 del artículo 45 quedan sin contenido.

Seis. Se incorpora un apartado 20 al artículo 46, con la siguiente redacción:

«20. El incumplimiento de las obligaciones de comunicación establecidas en el artículo 19.»

Artículo 5. *Modificación de la Ley 1/1997, de 8 de enero, reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid.*

El apartado 4 del artículo 9 de La Ley 1/1997, de 8 de enero, reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid, queda redactado en los siguientes términos:

«4. Las autorizaciones serán transmisibles, y tendrán una duración mínima de cinco años con el fin de permitir la amortización de las inversiones y una remuneración equitativa de los capitales invertidos, y prorrogables expresamente por idénticos períodos.

No obstante lo anterior, los titulares de las autorizaciones municipales, personas físicas o jurídicas, estarán obligados a acreditar anualmente, ante los respectivos Ayuntamientos, estar al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social y la Administración Tributaria así como el correspondiente seguro de responsabilidad civil.»

Artículo 6. *Modificación de la Ley 6/2001, de 3 de julio, del Juego en la Comunidad de Madrid.*

La Ley 6/2001, de 3 de julio, del Juego de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. El apartado primero del artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

«1. El ejercicio de las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley requerirá autorización administrativa previa, a excepción de la explotación e instalación de máquinas recreativas y de la celebración de combinaciones aleatorias, que únicamente deberán ser comunicadas a la Consejería competente en materia de juego en los términos que reglamentariamente se establezca.»

Dos. El artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 7. *Establecimientos de juego.*

1. La práctica de los juegos y apuestas a que se refiere la presente Ley, se podrá desarrollar y, en su caso, autorizar, con las condiciones establecidas en los reglamentos específicos sobre los juegos, en los establecimientos siguientes:

a) Casinos de juego.
b) Establecimientos de juegos colectivos de dinero y azar.
c) Salones recreativos.
d) Salones de juego.
e) Locales de apuestas.

2. En los establecimientos de hostelería y en aquellos locales o recintos en los que así se regule se podrán instalar máquinas recreativas y de juego, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. Con las limitaciones que en cada caso se establezcan, se podrán autorizar los juegos de boletos, loterías, apuestas, rifas y tómbolas en aquellos establecimientos o recintos determinados reglamentariamente.»

Artículo 7. *Modificación de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.*

El artículo 9 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid queda sin contenido.

TÍTULO II

Reducción de los plazos y modificación del sentido del silencio en los procedimientos de la Administración

Artículo 8. *Modificación de la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos.*

La Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos queda modificada del siguiente modo:

Uno. El apartado 1 del artículo 2 queda redactado en los siguientes términos:

«1. El Consejo de Gobierno, mediante Decreto, podrá reducir los plazos de duración máxima de los procedimientos previstos en el Anexo, siempre que no excedan de seis meses, así como modificar el efecto desestimatorio en estimatorio por la falta de resolución expresa en el plazo establecido.

El aumento de la duración máxima de los procedimientos, así como la modificación del efecto estimatorio en desestimatorio por la falta de resolución expresa en el plazo establecido, deberá aprobarse mediante norma con rango de ley.»

Dos. El Anexo de la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos queda modificado en los siguientes términos:

ANEXO

Plazo máximo de duración y efectos del silencio administrativo de los procedimientos que se relacionan

	Procedimiento	Plazo máximo de resolución	Efecto del silencio
1.	Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno.		
1.1	Reconocimiento e Inscripción en el registro de Entidades Deportivas de las Federaciones Deportivas de la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Estimatorio.
1.2	Inclusión en el inventario de bienes culturales a instancia de parte.	Tres meses.	Desestimatorio.

	Procedimiento	Plazo máximo de resolución	Efecto del silencio
1.3	Inclusión en el patrimonio documental madrileño de documentos, fondo de archivo o colecciones que, sin alcanzar la antigüedad señalada en los artículos 6 y 7 de la Ley 4/1993, de 21 de abril, merezcan dicha inclusión.	Tres meses.	Desestimatorio.
1.4	Integración en la Red de archivos de uso público de centros de archivo de titularidad pública o privada.	Tres meses.	Estimatorio.
1.5	Autorización de la salida temporal de los documentos que se encuentren en los centros de archivo autonómicos.	Tres meses.	Desestimatorio.
1.6	Autorización excepcional para el acceso a documentos constitutivos del Patrimonio Documental excluidos de consulta pública.	Dos meses.	Desestimatorio.
1.7	Autorización de la creación de museos y colecciones por Ayuntamientos, organismos públicos y personas físicas y jurídicas.	Dos meses.	Estimatorio.
1.8	Autorización para el traslado o salida de fondos de museos y colecciones y para la disgregación de colecciones.	Dos meses.	Desestimatorio.
1.9	Autorización de la reparación o restauración de los fondos de museos y colecciones.	Dos meses.	Estimatorio.
1.10	Autorización de derechos económicos de ingresos y acceso a fondos de utilización de instalaciones para fines propios y de actividades museísticas, de los Museos y colecciones que integran el Sistema Regional de Museos.	Seis meses.	Desestimatorio.
1.11	Autorización de copias y reproducciones, con fines de explotación comercial, de los fondos de museos y colecciones de titularidad de la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Desestimatorio.
1.12	Autorización administrativa e inscripción en el registro de Bibliotecas Públicas y de interés público.	Seis meses.	Estimatorio.
2.	Consejería de Presidencia, Justicia e Interior.		
2.1	Inscripción en el Registro de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid.	Cuatro meses.	Estimatorio.
2.2	Cambio de denominación de los Colegios Profesionales.	Cuatro meses.	Estimatorio.
2.3	Inscripción de actos que establece la Ley relativos a fundaciones.	Tres meses.	Estimatorio.
2.4	Depósito por los protectorados de la documentación contable de las fundaciones.	Seis meses.	Estimatorio.
2.5	Solicitud de compatibilidad para el desempeño de segunda actividad en el sector público.	Tres meses.	Estimatorio.
2.6	Solicitud de compatibilidad para el desempeño de segunda actividad en el sector privado.	Tres meses.	Estimatorio.
2.7	Préstamos y anticipos.	Un mes.	Desestimatorio.
2.8	Ayuda por cuidado de hijos.	Un mes.	Desestimatorio.
2.9	Autorización de la alteración de términos municipales.	Un año.	Desestimatorio.
2.10	Autorización de la alteración del nombre y capitalidad de los municipios.	Un año.	Desestimatorio.
2.11	Declaración de urgente ocupación de bienes afectados por expropiación forzosa en expedientes instruidos por las Corporaciones Locales.	Seis meses.	Desestimatorio.
2.12	Autorización y/o aprobación de ordenanzas especiales y normas reguladoras de las formas de aprovechamiento de los bienes comunales de las entidades locales.	Seis meses.	Desestimatorio.
2.13	Autorización de espectáculos y actividades recreativas extraordinarias.	Cinco días.	Desestimatorio.
2.14	Ampliación de horario de espectáculos y actividades recreativas.	Cuatro meses.	Desestimatorio.
2.15	Autorización de festejos taurinos populares.	Dos días.	Desestimatorio.
2.16	Registro de uniones de hecho.	Quince días.	Desestimatorio.
3.	Consejería de Economía y Hacienda.		
3.1	Autorizaciones para instalar maquinas recreativas con premio programado en bares y cafeterías.	Dos meses.	Estimatorio.
3.2	Autorización de locales destinados a salas de juegos colectivos de dinero y azar.	Dos meses.	Desestimatorio.
3.3	Autorización de locales destinados a salones recreativos y salones de juego.	Dos meses.	Desestimatorio.
3.4	Autorización para la organización y comercialización de apuestas.	Seis meses.	Desestimatorio.
3.5	Autorización de locales o zonas de apuestas.	Tres meses.	Estimatorio.
3.6	Autorización para el uso de la denominación de algunos símbolos de la Comunidad de Madrid en marcas o signos distintivos de productos, mercancías y servicios.	Dos meses.	Estimatorio.

	Procedimiento	Plazo máximo de resolución	Efecto del silencio
3.7	Autorización para el funcionamiento como laboratorio de ensayo.	Seis meses.	Estimatorio.
3.8	Inscripción en el Registro de licitadores de la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Estimatorio.
3.9	Integración de funcionarios de carrera en Cuerpos y Escalas o Especialidades de la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Desestimatorio.
3.10	Reconocimiento de grado.	Tres meses.	Desestimatorio.
3.11	Reconocimiento de servicios previos.	Tres meses.	Desestimatorio.
3.12	Sancionador en materia de consumo.	Nueve meses.	Caducidad.
4.	Consejería de Transportes e Infraestructuras.		
4.1	Autorización de Transporte Regular de Uso Especial (expedientes de competencia propia de la Comunidad Autónoma).	Tres meses.	Desestimatorio.
4.2	Autorización de transportes regulares temporales (expedientes de competencia propia de la Comunidad Autónoma).	Tres meses.	Desestimatorio.
4.3	Accesos a carreteras.	Cinco meses.	Desestimatorio.
4.4	Accesos e instalaciones complementarias al servicio de la carretera.	Cinco meses.	Desestimatorio.
4.5	Autorización de establecimiento de áreas de Servicio.	Cinco meses.	Estimatorio.
5.	Consejería de Educación.		
5.1	Inscripción en el Registro de Formación Permanente del Profesorado de la Comunidad de Madrid.	Un mes.	Desestimatorio
6.	Consejería de Medioambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.		
6.1	Inscripción en el Registro de Industrias Agrarias de la Comunidad de Madrid de la instalación y modificaciones de las citadas industrias.	Dos meses.	Estimatorio.
6.2	Inscripción en el registro de agentes económicos organizaciones, organismos independientes de control y de pliegos de condiciones aprobados sobre etiquetado de carne de vacuno en la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Estimatorio.
6.3	Inscripción en el registro de clasificadores de canales de bovino pesado de la Comunidad de Madrid.	Cuatro meses.	Estimatorio.
6.4	Inscripción en el Registro de Envasadores y Embotelladores de Vinos y Bebidas Alcohólicas de la Comunidad de Madrid.	Dos meses.	Estimatorio.
6.5	Inscripción en el Registro de Productos Enológicos de la Comunidad de Madrid.	Dos meses.	Estimatorio.
6.6	Inscripción en el Registro de Viñas, de Bodegas de Elaboración, de Bodegas de Crianza, de Bodegas de Almacenamiento y de Plantas Embotelladoras, del Consejo Regulador de la Denominación de Origen «Vinos de Madrid».	Dos meses.	Estimatorio.
6.7	Inscripción en el Registro de Ganaderías de Vacas Nodrizas, de Cebaderos, de Mataderos y de Salas de Despiece y Expedición, del Consejo Regulador de la Indicación Geográfica Protegida «Carne de la Sierra de Guadarrama».	Dos meses.	Estimatorio.
6.8	Inscripción en los Registros de Operadores del Comité de Agricultura Ecológica.	Un mes.	Estimatorio.
6.9	Autorización de utilización de la Denominación de Calidad «Aceitunas de Campo Real».	Dos meses.	Estimatorio.
6.10	Inscripción en el Registro de elaboradores y envasadores de la Denominación Geográfica «Chinchón».	Dos meses.	Estimatorio.
6.11	Regularización de situaciones de ocupación irregular de viviendas de promoción pública del IVIMA.	Cuatro meses para la rescisión del contrato y cuatro meses para la regularización.	Caducidad para la 1ª etapa. Desestimatorio para la 2.ª
6.12	Solicitud de cambio de titularidad por fallecimiento o por separación o divorcio en contratos de compraventa de viviendas o plazas de garaje de Promoción Pública del IVIMA.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.13	Calificación de actuación protegida de rehabilitación.	Tres meses (provisional) Tres meses (definitivas).	Desestimatorio (provisional) Desestimatorio (definitiva).
6.14	Concesión de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas.	Seis meses.	Desestimatorio.
6.15	Adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid mediante sorteo.	Seis meses.	Desestimatorio.

	Procedimiento	Plazo máximo de resolución	Efecto del silencio
6.16	Adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid mediante baremo en situaciones de especial necesidad.	Seis meses.	Desestimatorio.
6.17	Concesión de cambios o permutas de viviendas adjudicadas por la Comunidad de Madrid.	Cuatro meses.	Desestimatorio.
6.18	Autorización de descalificación voluntaria de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.	Cinco meses.	Desestimatorio.
6.19	Calificación de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada y Pública (calificación provisional, modificación de proyectos y calificación definitiva).	Tres meses para la calificación provisional. Tres meses para la calificación definitiva.	Estimatorio para la calificación provisional. Desestimatorio para la calificación definitiva.
6.20	Calificación de Viviendas con Protección Pública (Calificación Provisional, Modificación de Proyectos y Calificación Definitiva).	Tres meses.	Estimatorio (Calif. Provisional y Modificación Proyecto). Desestimatorio (Calificación Definitiva).
6.21	Concesión de ayudas para la adquisición de viviendas de protección oficial y viviendas ya construidas.	Seis meses.	Desestimatorio.
6.22	Concesión de ayudas para la adquisición de viviendas con protección pública.	Seis meses.	Desestimatorio.
6.23	Reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.24	Registro especial de arrendamientos rústicos de la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Estimatorio.
6.25	Inscripción en el Registro de Sociedades Agrarias de Transformación de la Comunidad de Madrid.	Dos meses.	Estimatorio.
6.26	Autorización para la fabricación, distribución, dispensación, prescripción, aplicación y uso de medicamentos veterinarios y piensos medicamentosos en la Comunidad de Madrid.	Dos meses.	Desestimatorio.
6.27	Autorización para realizar actividades de gestión de residuos peligrosos.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.28	Declaración de suelos contaminados.	Nueve meses.	Caducidad.
6.29	Autorización de industrias o actividades generadoras o importadoras de productos de cuyo uso pudieran derivarse residuos peligrosos.	Seis meses.	Desestimatorio.
6.30	Autorización de productores de residuos peligrosos.	Cuatro meses.	Desestimatorio.
6.31	Autorización o aprobación de acuerdos voluntarios y convenios de colaboración celebrados por los responsables de la puesta en el mercado de productos que con el uso se transforman en residuos.	Seis meses.	Desestimatorio.
6.32	Autorización para realizar actividades de valorización y/o de eliminación de residuos no peligrosos.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.33	Registro de agentes comerciales e intermediarios que pongan residuos en el mercado o realicen con los mismos operaciones jurídicas que impliquen cambio de titularidad posesoria.	Dos meses.	Estimatorio.
6.34	Registro de actividades de gestión de residuos que no necesitan autorización.	Tres meses.	Estimatorio.
6.35	Inscripción en el Registro de pequeños productores de residuos peligrosos.	Dos meses.	Desestimatorio.
6.36	Certificación de la convalidación de la Inversión medioambiental.	Dos meses.	Estimatorio.
6.37	Adhesión de centros al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales.	Dos meses.	Estimatorio.
6.38	Solicitudes de concesión de etiqueta ecológica.	Seis meses.	Estimatorio.
6.39	Autorización para la quema de rastrojos, utilización de fuego y, en general, para cualquier actividad a realizar en montes de la Comunidad de Madrid que pueda implicar peligro de incendio.	Quince días.	Desestimatorio.
6.40	Cambios de uso forestal.	Dos meses.	Desestimatorio.
6.41	Autorizaciones para la realización de actividades relacionadas con las especies de flora y fauna catalogadas.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.42	Autorizaciones sobre actuaciones a realizar en el ámbito de los montes gestionados por la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.43	Declaración de Zonas de Especial Interés Hidrológico-Forestal.	Tres meses.	Estimatorio.

	Procedimiento	Plazo máximo de resolución	Efecto del silencio
6.44	Declaración de prevalencia de nuevo uso.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.45	Declaración de Zonas de Actuación Urgente.	Tres meses.	Desestimatorio.
6.46	Autorización para la realización de actividades en alguno de los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad de Madrid.	Seis meses.	Desestimatorio.
7.	Consejería de Sanidad.		
7.1	Reconocimiento de títulos y certificados de formación expedidos en los Estados miembros de la Unión Europea en relación con las profesiones del sector sanitario enumeradas en el Anexo IV del Real Decreto 1396/1995, de 4 de agosto.	Cuatro meses.	Desestimatorio.
7.2	Reconocimiento de interés sanitario y/o social para actos de carácter científico en la Comunidad de Madrid.	Un mes.	Estimatorio.
7.3	Acreditación de actividades y centros de formación continuada de profesiones sanitarias.	Cuatro meses.	Desestimatorio.
7.4	Autorización y registro de centros, servicios y establecimientos sanitarios de la Comunidad de Madrid.	Instalación: dos meses. Funcionamiento: tres meses. Modificación: tres meses. Cierre: tres meses.	Desestimatorio.
7.5	Sancionador en materia sanitaria.	Nueve meses.	Caducidad.
7.6	Acreditación de Comités Éticos de Investigación Clínica.	Un mes.	Desestimatorio.
7.7	Autorizaciones de establecimientos de óptica y secciones de óptica en oficinas de farmacia.	Dos meses.	Estimatorio.
7.8	Autorización de homologación de Centros y Servicios Sanitarios relacionados con las técnicas de reproducción humana asistida en la Comunidad de Madrid.	Tres meses.	Desestimatorio.
7.9	Procedimiento de autorización de instalación de parques acuáticos.	Dos meses.	Desestimatorio.
7.10	Autorización de Veterinarios Colaboradores para el control sanitario de carnes procedentes de matanzas domiciliarias de cerdos, cacerías y monterías.	Tres meses.	Desestimatorio.
7.11	Autorización e inspección de piscinas de uso colectivo.	Un mes.	Desestimatorio.
7.12	Expedición de certificación técnico-sanitaria para vehículos-ambulancia.	Dos meses.	Desestimatorio.
7.13	Autorización de cementerios, tanatorios y empresas funerarias.	Tres meses.	Estimatorio.
8.	Consejería de Familia y Asuntos Sociales		
8.1	Autorización de Centros de Servicios Sociales.	Dos meses.	Estimatorio.
8.2	Declaración y calificación del grado de minusvalía.	Tres meses.	Desestimatorio.
8.3	Acreditación de Instituciones Colaboradoras de Adopción Internacional.	Dos meses.	Estimatorio.
8.4	Procedimiento de reconocimiento de grado y nivel de dependencia.	Seis meses.	Desestimatorio.
8.5	Procedimiento para la determinación del Programa Individual de Atención (PIA).	Seis meses.	Desestimatorio.
8.6	Renta Mínima de Inserción.	Tres meses.	Desestimatorio.
9	Consejería de Empleo y Mujer		
9.1	Inscripción de acuerdos sociales de Sociedades Cooperativas Madrileñas.		
9.1.1	Inscripción de acuerdos sociales de fusión, escisión, cesión de activo y pasivo, disolución y liquidación-extinción de cooperativas; legalización de libros sociales de cooperativas y depósito de cuentas.	Tres meses.	Desestimatorio.
9.1.2	Expedición de certificados de inexistencia de obstáculos al acuerdo social de transformación de cooperativas en entidades de otra naturaleza.	Dos meses.	Estimatorio.
9.1.3	Reserva de denominación de cooperativas.	Dos meses.	Estimatorio.
9.1.4	Inscripción de acuerdos sociales de cambio de domicilio de cooperativas.	Dos meses.	Estimatorio.
9.1.5	Inscripción de acuerdos sociales de modificación de estatutos de cooperativas y de otros acuerdos sociales de cooperativas distintos del anterior.	Dos meses.	Estimatorio.
9.2	Inscripción de escritura de constitución de Sociedades Cooperativas Madrileñas.	Tres meses.	Estimatorio.
9.3	Tramitación de la solicitud de inscripción en el Registro de Asociaciones de Mujeres de la Comunidad de Madrid.	Dos meses.	Estimatorio.

TÍTULO III

Otras medidas liberalizadoras

CAPÍTULO I

Colegios profesionales

Artículo 9. *Modificación de la Ley 19/1997, de 11 de julio, de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 19/1997, de 11 de julio, de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

> «1. La adscripción de los profesionales al correspondiente Colegio será voluntaria, salvo que la ley de creación del Colegio o, en su caso, la norma de creación a la que se refiere la Disposición Adicional Segunda de esta Ley, establezcan lo contrario. No obstante, podrán ejercer las respectivas profesiones en el territorio de la Comunidad de Madrid los profesionales incorporados a Colegios Profesionales de distinto ámbito territorial por razón de su domicilio profesional único o principal, en los términos y con las excepciones establecidas en la legislación estatal básica.»

Dos. El apartado 2 del artículo 6 queda redactado como sigue:

> «2. Sólo podrán constituirse nuevos Colegios Profesionales respecto de aquellas profesiones cuya aptitud para su ejercicio venga acreditada por la posesión de una titulación oficial y concurran razones de interés publico.»

CAPÍTULO II

Servicios sociales

Artículo 10. *Modificación de la Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de ordenación de la actividad de los centros y servicios de acción social y de mejora de la calidad en la prestación de los servicios sociales en la Comunidad de Madrid.*

La Ley 11/2002, de 18 de diciembre, de ordenación de la actividad de los centros y servicios de acción social y de mejora de la calidad en la prestación de los servicios sociales en la Comunidad de Madrid se modifica en los siguientes términos:

Uno. El apartado 1 del artículo 1 queda redactado del siguiente modo:

> «1. La presente Ley tiene por objeto garantizar la adecuada prestación de los servicios sociales mediante la regulación y ordenación de la actividad de las entidades, los centros de servicios sociales y servicios de acción social en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con las condiciones materiales y funcionales establecidas en la normativa vigente en materia de servicios sociales. Igualmente, es objeto de la Ley la regulación y ordenación de las actuaciones de inspección y control de calidad en la prestación de los servicios sociales por dichos centros y servicios. Asimismo, tiene por objeto reconocer y garantizar los derechos y deberes de los usuarios a fin de contribuir a la mejora permanente en la prestación de los servicios sociales.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 2 en los siguientes términos:

> «2. La Administración de la Comunidad de Madrid, a través de los recursos y medios públicos destinados a la prestación de los servicios sociales, y mediante los organismos competentes en cada caso, desarrollará el Sistema Público de Servicios Sociales. La prestación de servicios sociales por las Administraciones Públicas y por la iniciativa privada se someterá al régimen de autorización o de comunicación previa de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, con el objeto de garantizar la

ordenación territorial de los recursos sociales, la adecuación y calidad de los servicios prestados, así como, preservar el interés público que subyace en toda actividad prestadora de servicios sociales.»

Tres. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 4. *De las entidades de servicios sociales.*

1. Se entiende por entidad de servicios sociales aquella persona física o jurídica legalmente constituida, de carácter público o privado, que entre sus fines contemple la realización de actividades organizadas para la prestación de servicios sociales.

2. Las entidades de servicios sociales serán inscritas de oficio en el Registro de entidades, centros y servicios de acción social de la Comunidad de Madrid.»

Cuatro. Se modifica la denominación de la Sección 1.ª del capítulo III, en los siguientes términos:

«Autorización administrativa, comunicación previa, revocación, caducidad y Registro.»

Cinco. El artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 8. *Autorización administrativa y comunicación previa.*

1. Se entiende por autorización administrativa el acto por el cual la Administración de la Comunidad de Madrid faculta a una Entidad pública o privada, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa aplicable y sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas, para la prestación de servicios sociales mediante la creación de un centro de servicios sociales.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de dos meses desde el momento de la presentación de toda la documentación, transcurrido el cual se entenderá concedida la autorización administrativa.

3. Se entiende por comunicación previa el acto a través del cual la entidad interesada, pública o privada, pone en conocimiento de la Administración de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas, el inicio de la prestación de actividades sociales a través de un servicio, la modificación, el traslado, el cambio de titularidad o el cese de actividad.

4. La comunicación previa deberá realizarse con una antelación mínima de un mes al inicio de la actividad a través de un servicio social, cambio de titularidad, traslado, modificación o cese de actividad, tanto del centro como del servicio social.

5. A la autorización administrativa y a la comunicación previa se acompañará la documentación que se determine reglamentariamente y, en todo caso, la declaración responsable de la entidad titular de que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente de servicios sociales

6. Los Ayuntamientos, con carácter previo al otorgamiento de licencia de apertura, deberán comprobar lo dispuesto en los apartados anteriores.»

Seis. El artículo 9 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 9. *Revocación y caducidad de la autorización administrativa.*

1. La Consejería competente en materia de servicios sociales acordará la revocación de la autorización administrativa en los siguientes supuestos:

a) cuando se incumplan las condiciones y/o desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento,

b) como consecuencia de sanción administrativa

c) cuando se constate fehacientemente la interrupción definitiva de la actividad.

2. La autorización administrativa concedida caducará si en el plazo de un año desde su concesión no se hubiese iniciado la actividad solicitada.»

Siete. Se suprime el artículo 10, que queda sin contenido.
Ocho. El apartado 2 del artículo 11 queda redactado en los siguientes términos:

«2. La Consejería competente en materia de servicios sociales inscribirá de oficio en el Registro a aquellas entidades, centros y servicios, de carácter tanto público como privado, que desarrollen las actividades a que se refiere el artículo 1.2 de la presente ley, tras la resolución administrativa de autorización o tras la comunicación previa.»

Nueve. Se suprime el apartado 3 del artículo 11.
Diez. El artículo 12 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 12. *Evaluación de la calidad de los servicios.*

1. La Comunidad de Madrid impulsará la implantación de sistemas de evaluación de la calidad de los servicios prestados por los centros de servicios sociales y servicios de acción social, entendiéndose por evaluación de la calidad el proceso integral y continuado de medición del servicio prestado a partir de los compromisos declarados, las necesidades de los usuarios y los programas de mejora desarrollados.

2. La evaluación de la calidad de los servicios prestados por los centros y servicios se realizará respetando el contenido y los requisitos mínimos, funcionales y materiales, que se establecen en la normativa vigente en materia de servicios sociales y contemplará, en todo caso, la satisfacción del usuario, la profesionalización de la gestión, la formación continua del personal y la mejora continua de los procesos, así como las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Los centros residenciales autorizados para la prestación de servicios a cien o más usuarios, dispondrán de una evaluación de calidad emitida por Organismo acreditado a tal efecto.

4. Los servicios de acción social, centros de servicios sociales y centros residenciales de menos de cien usuarios, con carácter periódico, realizarán una evaluación de la calidad de los servicios prestados, que podrán referirse a la elaboración de cartas de servicio, definición de protocolos específicos de actuación, certificación de procesos concretos, sistemas de información, definición de estándares e indicadores y planes de formación.

5. Reglamentariamente se definirán los sistemas de evaluación de la calidad en función de los tipos de centros o servicios.

6. Tanto para la prestación de servicios con financiación pública en el sistema público de servicios sociales como para la prestación de servicios con financiación privada, la entidad titular deberá obtener la correspondiente acreditación, de acuerdo con los requisitos y criterios de calidad que se establezcan en la normativa de desarrollo.»

Once. El apartado 3 del artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

«3. El Decálogo de Derechos del Usuario deberá estar expuesto en lugar visible en los centros y servicios de acción social. En el caso de los servicios prestados en el domicilio del usuario, se le facilitará a éste el Decálogo de Derechos.»

Doce. El artículo 16 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 16. *Condiciones materiales de los centros de servicios sociales y servicios de acción social.*

Las condiciones mínimas materiales de los centros y servicios serán determinadas por la normativa de desarrollo, atendiendo primordialmente a los siguientes aspectos:

a) Cumplimiento de la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, sanitaria y de seguridad.

b) Adecuación de las diferentes zonas del Centro, al objeto de que esté adaptado físicamente a las condiciones de sus usuarios, así como a los programas que en los mismos deban desarrollarse.

c) Adecuación de las instalaciones y equipamiento.

d) Adecuación de las condiciones dotacionales.»

Trece. El artículo 17 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 17. *Condiciones funcionales de los centros de servicios sociales y servicios de acción social.*

Las condiciones funcionales mínimas que deben cumplirse en los centros y servicios de acción social serán determinadas por la normativa de desarrollo, atendiendo primordialmente a los siguientes aspectos:

a) Garantía de los derechos de los usuarios.

b) Atención social y sanitaria adecuada.

c) Existencia de normas de régimen interno.

d) Régimen de precios de acuerdo con la normativa vigente.

e) Publicidad de aquella documentación exigible por la normativa que garantice una información completa sobre los derechos y deberes del usuario, así como los datos acreditativos tanto del centro como de la entidad que presta la actividad.

f) Existencia de personal suficiente y cualificado. Reglamentariamente se establecerá una ratio de personal en atención a su cualificación y las funciones que desempeñen, dependiendo del tipo de usuarios que se atiendan y fijándose un mínimo de presencia física en el centro, distribuido por turnos.

g) Documento de admisión suscrito por el usuario y el titular del Centro o Servicio.

h) Suscripción de las correspondientes pólizas de seguro que den cobertura a los daños materiales y personales que puedan ocasionarse.

i) Sistema de evaluación de calidad del centro o servicio.

j) Otros aspectos que resulten necesarios para conseguir un adecuado funcionamiento del Centro o Servicio.»

Catorce. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 18. *Directores de los centros de servicios sociales.*

1. Los centros de servicios sociales, con o sin ánimo de lucro, deberán contar con un director responsable de la organización, funcionamiento y administración del centro, de acuerdo con la formación y las condiciones que se determinen en la normativa de desarrollo.

2. Se crea el Registro de directores de centros de servicios sociales, adscrito a la Consejería competente en materia de servicios sociales, donde se inscribirán de oficio aquellos directores que cumplan con los requisitos establecidos en el apartado anterior.»

Quince. El artículo 25 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 25. *Sujetos responsables.*

Serán responsables de las infracciones administrativas en materia de servicios sociales, aun a título de simple inobservancia:

a) Las personas físicas o jurídicas titulares de los centros de servicios sociales y servicios de acción social. Dicha titularidad, salvo prueba en contrario, se presumirá que la ostentan aquellas personas a cuyo nombre figure en el Registro de entidades, centros y servicios. Los mencionados titulares serán responsables de las infracciones cometidas por cualquier persona que intervenga en las actividades del centro o servicio, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento que resulten procedentes.

b) Las personas físicas o jurídicas que ejerzan la gestión indirecta de centros de servicios sociales y servicios de acción social de titularidad pública serán asimismo

responsables de las infracciones cometidas por cualquier persona que intervenga en las actividades del centro o servicio, sin perjuicio de las acciones de resarcimiento que resulten procedentes.

c) Los miembros del órgano de administración, salvo que no hubieran asistido por causa justificada a las reuniones correspondientes o hubiesen votado en contra o salvado su voto en relación con las decisiones o acuerdos que hubiesen dado lugar a las infracciones, y los apoderados, salvo que no hubieran intervenido en la adopción o ejecución de las decisiones o acuerdos que hubiesen dado lugar a las infracciones. Todo ello a los solos efectos de la prohibición del ejercicio de las actividades contempladas en esta Ley, en el supuesto de imposición de dicha sanción a los titulares por infracción muy grave.

d) El Director de los centros, a los solos efectos de inhabilitación y prohibición del ejercicio o participación en el ejercicio de actividades contempladas en esta Ley, en el supuesto de imposición de sanción a los titulares o entidades gestoras por infracción muy grave.»

Dieciséis. El artículo 27 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 27. *Infracciones leves.*

Constituye infracción leve el incumplimiento, por acción u omisión, de los requisitos establecidos por la presente ley y disposiciones que la desarrollen que no constituyan infracciones graves o muy graves de acuerdo con la misma, y no genere un riesgo para la seguridad y/o salud del usuario de los centros de servicios sociales y servicios de acción social.»

Diecisiete. El artículo 28 queda redactado como sigue:

«Artículo 28. *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones graves:

a) La reincidencia en las infracciones leves.

b) Descuidar el deber de asistencia o no facilitar el acceso a la atención que resulte de cualquiera de las necesidades básicas de los usuarios, acorde con la finalidad del centro de servicios sociales o servicio de acción social.

c) No prestar la adecuada atención en la alimentación, higiene, descanso y/o aseo personal de los usuarios, así como imponerles un horario totalmente inadecuado de acuerdo con los estándares de vida socialmente admitidos.

d) Incumplimiento de la debida atención sanitaria y/o farmacéutica, así como de las medidas de vigilancia o cuidado especial que precise el usuario.

e) No tener el expediente asistencial de cada usuario o los sistemas de información de incidencias debidamente actualizados en los términos establecidos en la normativa de aplicación.

f) No suscribir con los usuarios la relación contractual correspondiente conforme a lo previsto en la normativa de aplicación.

g) El exceso de ocupación en espacios de uso común o en dormitorios, en relación con lo dispuesto en la normativa reguladora de las condiciones materiales mínimas de los centros de servicios sociales.

h) No disponer de personal suficiente a tenor de lo establecido por la normativa de aplicación.

i) No disponer de personal con la titulación oficial y/o cualificación exigida a tenor de lo establecido por la normativa de aplicación.

j) No tener el establecimiento y el equipamiento en las condiciones debidas de mantenimiento, higiene, confort o salubridad.

k) La falta de comunicación previa de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.

l) Todas aquellas otras acciones u omisiones que constituyan incumplimientos de los requisitos establecidos por la presente Ley y disposiciones que la desarrollen,

siempre que genere un riesgo o daño para la seguridad o la salud del usuario de los centros de servicios sociales y servicios de acción social.

Dieciocho. El artículo 29 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 29. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones muy graves:

a) La reincidencia en las infracciones graves.
b) La creación de centros de servicios sociales sin autorización administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.
c) Las recogidas en el artículo anterior, si de ellas se deriva un grave riesgo o daño para la seguridad o la salud del usuario de los centros de servicios sociales y servicios de acción social.
d) El incumplimiento de las medidas cautelares y provisionales adoptadas en aplicación de lo establecido en la presente Ley.
e) La realización de actos fraudulentos o la utilización de personas físicas o jurídicas interpuestas con la finalidad de conseguir un resultado contrario a lo establecido en la presente ley y disposiciones que la desarrollen.
f) La imposición a los usuarios de los centros de servicios sociales y de servicios de acción social de dificultades injustificadas para el disfrute de sus derechos, así como no respetar la confidencialidad de sus datos de acuerdo con lo previsto en la Ley y demás normativa de aplicación.
g) Impedir, obstruir o dificultar de cualquier modo la acción del personal inspector en el desempeño de su cargo, así como no prestarle la colaboración y auxilio requeridos en el ejercicio de sus funciones.»

Diecinueve. El apartado 1 del artículo 30 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las infracciones establecidas en los artículos anteriores darán lugar a las siguientes sanciones:

a) Infracción leve: Amonestación por escrito o multa de hasta 6.000 euros.
b) Infracción grave: Multa desde 6.001 euros hasta 30.000 euros.
c) Infracción muy grave:

1. Multa desde 30.001 euros hasta 600.000 euros.
2. Inhabilitación para ejercer como director de centros de servicios sociales durante los cinco años siguientes y prohibición para el ejercicio de actividades de servicios sociales, bien directamente, a título individual, bien indirectamente, siendo miembro del órgano de administración o habiendo sido apoderado con cualquiera de las facultades que corresponden a este órgano de personas jurídicas que se dediquen, directa o indirectamente, a tales actividades.
3. En las infracciones muy graves podrán acumularse como sanciones:

a) La prohibición del ejercicio de las actividades contempladas en esta Ley durante los diez años siguientes, con la consiguiente revocación, en su caso, de la autorización o autorizaciones administrativas para el centro de que fuere titular.
b) La prohibición de financiación pública por un período entre uno y cinco años.
c) El cierre temporal total o parcial del centro de servicios sociales o servicio de acción social por un período máximo de un año.
d) El cierre definitivo total o parcial del centro de servicios sociales o servicio de acción social, que llevará implícita la revocación de la autorización administrativa del centro.»

CAPÍTULO III

Servicios sanitarios

Artículo 11. *Modificación de la Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre drogodependencias y otros trastornos adictivos.*

La Ley 5/2002, de 27 de junio, sobre drogodependencias y otros trastornos adictivos queda modificada como sigue:

Uno. Los números 2 y 3 del artículo 20 quedan redactados en los siguientes términos:

«2. El Gobierno regional establecerá reglamentariamente los requisitos y procedimientos para la acreditación y funcionamiento de los centros y servicios de atención al drogodependiente. Los centros y servicios de atención al drogodependiente tienen el carácter de sociosanitarios con el alcance determinado en el artículo 4.2.l).»

«3. Los centros y servicios sociosanitarios de atención a drogodependientes se sujetarán, en todo caso, a las medidas de inspección, control e información estadística, sociosanitaria y de cualquier otro tipo que establezca la legislación vigente.»

Dos. El artículo 26 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los centros de asistencia e integración de drogodependientes, tanto públicos como privados, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Contar con el personal suficiente con la titulación y con las instalaciones y equipamientos, condiciones de capacidad e infraestructuras que reglamentariamente se determinen.

b) El régimen de funcionamiento interno y procedimientos de actuación de estos centros serán regulados en el desarrollo reglamentario de la presente Ley.

2. La Comunidad de Madrid establecerá reglamentariamente las normas que deberán cumplir para poder ser acreditados y concertados por la propia Administración.

3. El comienzo de la actividad de los centros y servicios de atención a los drogodependientes deberá ser comunicado a la Comunidad de Madrid en el plazo de 30 días hábiles.»

Tres. La letra c) del apartado 2 del artículo 41 queda redactada del siguiente modo:

«c) La aprobación de la normativa de funcionamiento y de acreditación de centros y servicios sociosanitarios y de atención y prevención de las drogodependencias y otros trastornos adictivos.»

Cuatro. Se suprime la Disposición transitoria tercera, que queda sin contenido.

CAPÍTULO IV

Servicios medioambientales

Artículo 12. *Modificación de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.*

Se añade un nuevo apartado en el artículo 76 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, con la redacción siguiente:

«8. No tendrá la consideración de aprovechamiento la eliminación de arbolado ocasionada por la realización de una obra en terrenos forestales cuya titularidad y gestión no esté atribuida a la Comunidad de Madrid. Dichas cortas no precisarán de autorización por parte de la Administración forestal si las obras que las ocasionan tienen su correspondiente Declaración de Impacto Ambiental y en el proyecto evaluado se explicitaba con precisión la corta a realizar.»

Artículo 13. *Modificación de la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.*

Se modifican las letras b) y d) del artículo 17 de la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, que quedan redactadas en los siguientes términos:

> «b) Informar preceptivamente los proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Administración General del Estado, así como los sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y abreviada por la Administración de la Comunidad de Madrid, que se pretendan realizar en el ámbito territorial de esta Ley.»
>
> «d) Informar preceptivamente los planes generales de los municipios incluidos en el ámbito territorial del Parque Regional.»

Artículo 14. *Modificación de la Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.*

Se modifican los apartados 3 y 5 del artículo 22 de la Ley 6/1994, de 28 de junio, sobre el Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, que quedan redactados del siguiente modo:

> «3. Informar preceptivamente los proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Administración General del Estado, así como los sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y abreviada por la Administración de la Comunidad de Madrid, que se pretendan realizar en el ámbito territorial de esta Ley.»
>
> «5. Informar preceptivamente los planes generales de los municipios incluidos en el ámbito territorial del Parque Regional y, en su caso, los planes de sectorización que afecten directamente a dicho ámbito.»

Artículo 15. *Modificación de la Ley 6/1990, de 10 de mayo, de Declaración del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara.*

Se modifica la letra f) del artículo 9 de la Ley 6/1990, de 10 de mayo, de Declaración del Parque Natural de la Cumbre, Circo y Lagunas de Peñalara, que queda redactada en los siguientes términos:

> «f) Informar preceptivamente los proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Administración General del Estado, así como los sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y abreviada por la Administración de la Comunidad de Madrid, que se pretendan realizar en el ámbito territorial de esta Ley.»

Artículo 16. *Modificación de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.*

La Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares se modifica del siguiente modo:

Uno. La letra b) del apartado 3 del artículo 8 queda redactado en los siguientes términos:

> «b) Un representante de cada una de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, designado por el titular de cada una de las mismas.»

Dos. Las letras c) y d) del apartado 1 del artículo 9 quedan redactadas del siguiente modo:

> «c) Informar preceptivamente los proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Administración General del Estado, así como los sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y abreviada por la Administración de la Comunidad de Madrid, que se pretendan realizar en el ámbito territorial de esta Ley.

d) Informar preceptivamente los planes generales de los municipios incluidos en el ámbito territorial del Parque Regional y, en su caso, los planes de sectorización que afecten directamente a dicho ámbito.»

CAPÍTULO V

Espectáculos públicos y actividades recreativas

Artículo 17. *Modificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de espectáculos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid.*

Se añade un nuevo párrafo al artículo 19 de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de espectáculos y actividades recreativas de la Comunidad de Madrid, con la siguiente redacción:

«La presentación de solicitudes de autorización podrá ser realizada telemáticamente a través de la correspondiente aplicación en el portal informático de la Comunidad de Madrid.»

CAPÍTULO VI

Patrimonio histórico

Artículo 18. *Modificación de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*

Se modifica el artículo 38 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 38. *Comercio de bienes muebles.*

1. Por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico se llevará un registro de las empresas y empresarios individuales que se dediquen habitualmente al comercio de los bienes declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario de Bienes Culturales. Los comerciantes deberán comunicar a la Dirección General el inicio de su actividad. El contenido de dicha comunicación y la forma de inscripción en el registro de las empresas y empresarios serán objeto de desarrollo reglamentario.

2. Las empresas y empresarios individuales referidos en el apartado anterior llevarán un libro-registro en el que constarán las transacciones que afecten a los citados bienes. Se anotarán en el libro-registro los datos de identificación del objeto y de las partes que intervengan en cada transacción. El libro-registro deberá ser legalizado por la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico.

3. La Dirección General competente en materia de patrimonio histórico ejercerá las funciones inspectoras que estime oportunas con respecto al libro-registro a que se refiere el apartado anterior.»

Disposición adicional primera. *Régimen aplicable a los Colegios Profesionales.*

Las disposiciones establecidas en el artículo noveno de la presente ley no serán de aplicación a los Colegios Profesionales que se encuentren inscritos en el Registro de Colegios Profesionales de la Comunidad de Madrid en la fecha de entrada en vigor de la misma.

Disposición adicional segunda. *Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico.*

(Derogada).

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio.*

1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de su solicitud y optar por la aplicación de la nueva normativa.

3. Los prestadores de servicios habilitados en la fecha de entrada en vigor de esta ley podrán seguir realizando su actividad en la Comunidad de Madrid.

Reglamentariamente se podrá regular la convalidación automática de las autorizaciones o habilitaciones de los prestadores de servicios, cuyas características quedarán adecuadas a lo dispuesto en esta ley, sin que ello suponga trámites adicionales para los interesados. Excepcionalmente, en el caso de que se exijan nuevos requisitos para el ejercicio de la actividad de servicios, se determinará reglamentariamente el plazo dentro del cual los prestadores deben comunicar a la autoridad competente su cumplimiento.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de rango legal o reglamentario se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Disposición final primera. *Título competencial.*

La presente ley se dicta al amparo de las competencias recogidas en los artículos 26.1.3, 17, 19, 21, 23, 30, 26.3.1.2 y 27.4, 27.6, 27.7, 27.9, 27.10 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.

Disposición final segunda. *Habilitación normativa y desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 6

Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 157, de 3 de julio de 2024
«BOE» núm. 176, de 22 de julio de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2024-15001

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

I

El derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica, previsto en el artículo 47 de la Carta Magna que establece: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

El nuevo contexto social y económico, unido a los recientes cambios en el mercado de la vivienda, impone la necesidad urgente de modificar la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid para facilitar que aflore nuevo suelo que permita generar la vivienda de protección pública necesaria, incidiendo en el incremento de la oferta de dicha vivienda, en particular para los sectores más desfavorecidos, con precios asequibles.

Constituye por tanto la finalidad de la presente ley, facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, regulando la utilización del suelo de forma que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan poner viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos. Dicha regulación se ampara en la competencia exclusiva en materia de urbanismo, otorgada a la Comunidad de Madrid por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

A esta finalidad contribuyen las circunstancias sobrevenidas derivadas de modificaciones legislativas y las nuevas formas de organización de la ciudad, unido a la obligación de las

administraciones públicas y el legislador de limitar las cargas burocráticas y agilizar los procesos necesarios para la consecución de, entre otros, estos fines.

Por un lado, la modificación operada en la Ley 9/2001, por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, incorporó la posibilidad de implantar la Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, en los suelos vacantes tanto en las rede de servicios como en la red de equipamiento, siendo necesario profundizar en dicha modificación liberando al proceso de implantación de cargas urbanísticas que han resultado innecesarias, pero manteniendo la seguridad jurídica.

Por otro, la generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, quedando vacantes, mientras que, de otro lado, existe una demanda creciente de vivienda. Por ello resulta necesario habilitar un procedimiento que, sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, permitan destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos.

II

La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero recoge las modificaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se adapta así la actividad urbanística a las nuevas demandas sociales y económicas, especialmente en el ámbito de vivienda protegida, eliminando para ello cargas urbanísticas innecesarias.

En relación con los planes especiales y siguiendo la innovación introducida en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se realizan ajustes en el texto normativo. Se procede a reducción de los supuestos de hecho para su aplicación incidiendo en la reducción de los plazos para la implantación de viviendas públicas de protección en parcelas supramunicipales, con la finalidad de facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección, estableciendo mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida. En consecuencia, se reducen los supuestos en los que resulta necesaria la tramitación de un plan especial para la construcción de vivienda pública protegida en redes supramunicipales a aquellos casos en los que no exista ordenación que permita la implantación.

Igualmente se modifican las reservas de aparcamiento del artículo 36.6 de la Ley del suelo, reduciéndola a una plaza de aparcamiento por vivienda en las viviendas públicas de protección, limitando así el coste de construcción que repercute en el precio del alquiler de las mismas, reduciéndolo. Con ello se aprovecha de forma eficiente la totalidad de la edificación y se promueve el uso del transporte colectivo.

Por su parte, el artículo segundo regula el régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler. A través del mismo y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se establece una norma extraordinaria y especial que permita directamente, mediante el procedimiento de licencia, la construcción de viviendas de protección en régimen de alquiler en aquellas parcelas calificadas por el planeamiento municipal como de terciario oficinas, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución, mediante el establecimiento de un uso alternativo que se aplica directamente sin necesidad de modificar el planeamiento, cumpliendo en todo caso con el principio de seguridad jurídica y sin alterar el equilibrio de beneficios y cargas exigido en el planeamiento.

En el supuesto del artículo dos, como ley especial, la medida cumple con los requisitos de razonabilidad, dado que está destinada solo a la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler, para atender a las necesidades de las personas con menores rentas y más desprotegidas, que podrá implantarse durante un periodo limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado, con el requisito de proporcionalidad, dado que con la misma se respeta la seguridad jurídica y se mantienen los equilibrios de beneficios y

cargas del planeamiento, sin que imponga más cargas a los interesados, y sin generar obligaciones excesivas a los mismos, y con el requisito de adecuación a la vista de la situación del mercado de la vivienda.

Finalmente, la ley integra una disposición transitoria, una derogatoria general y una disposición final relativa a la entrada en vigor de la nueva norma.

III

La ley se ajusta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid.

El cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia queda justificado por el interés general que subyace a esta regulación, que es el de una simplificación de trámites, reducción de cargas o modificaciones que permitan una mejora organizativa y un impulso de la actividad económica, facilitando con ello el acceso a la vivienda.

Asimismo, la ley cumple el principio de proporcionalidad en la medida en que su contenido es el imprescindible para garantizar el interés general anteriormente citado, sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios.

La regulación contenida en la ley se ajusta al principio de seguridad jurídica dada la coherencia del contenido con el conjunto del ordenamiento jurídico estatal y comunitario.

Se cumple también con el principio de transparencia, puesto que se ha posibilitado la participación, en el proceso de elaboración de la ley, de los colectivos y personas afectadas por el mismo. La ley ha sido sometida a los trámites de audiencia e información pública, según lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y una vez aprobada, será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid para general conocimiento y control de la actuación pública.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia, puesto que se reducen cargas administrativas innecesarias en la tramitación de los instrumentos de planeamiento aquí afectados.

Artículo primero. *Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la redacción del apartado 2.c).2.º del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º1 Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b). 2.º de este artículo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

Los requisitos previstos en el apartado a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales.

2.º2 Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º3 La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.»

Dos. Se modifica la redacción del apartado 6.d) del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

3.º En las viviendas públicas de protección, será de una plaza de aparcamiento por vivienda.»

Tres. Se añade como último inciso del artículo 50, apartado 1.a).

«Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido para las viviendas públicas de protección establecidas en el artículo 36.2.c.2.º y el 67.1.»

Cuatro. Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 67 que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.

La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrá modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento y en el supuesto previsto en el artículo 36.2.c).2.º.

En el caso de redes supramunicipales de la Administración General del Estado, se podrá actuar de la misma manera que en el párrafo anterior.

Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.

[…]».

Artículo segundo. *Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

1. En aquellas parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso terciario oficinas y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en

arrendamiento aplicable en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección.

La implantación del uso lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial y sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas.

El uso alternativo de vivienda protegida en arrendamiento que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario oficinas tendrá eficacia inmediata desde la entrada en vigor de esta ley y no precisará modificación del planeamiento urbanístico siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Las nuevas viviendas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso. Como uso alternativo al terciario oficinas característico de la parcela, la implantación del uso de vivienda protegida no supondrá un incremento ni disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento, ni computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.

4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19.bis.2.d).4.º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada.

5. Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento recogido en el presente precepto, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

6. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

7. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria única. *Procedimientos iniciados al amparo del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

La regulación establecida en la presente ley para las viviendas de protección pública en redes supramunicipales del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación inmediata, pudiendo los interesados solicitar la continuidad de la tramitación ya iniciada y aún no concluida conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», siendo de aplicación directamente y completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma.

§ 7

Decreto 69/1983, de 30 de junio, sobre distribución de competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo entre los órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 36, de 27 de julio de 1983
Última modificación: 24 de abril de 1989
Referencia: BOCM-m-1983-90145

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, confiere a la Comunidad de Madrid, en su articulo 26, la plenitud de la función legislativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo, al tiempo que su artículo 25.3 le atribuye la función ejecutiva en aquellas materias.

La Comunidad de Madrid, por su parte, en el ejercicio de su plena potestad para organizar sus instituciones de autogobierno se ha dotado, con carácter provisional y mediante el Decreto 14/1983, de 16 de junio, de una organización básica, habiéndose creado por Decreto 68/1983, de 30 de junio, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid.

Resulta por todo ello necesario que las competencias asumidas por la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio y urbanismo sean objeto de distribución y atribución expresa a los órganos constituidos por las antedichas normas.

En su virtud, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1 y concordantes del Estatuto de Autonomía de Madrid, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 30 de junio de 1983,

D I S P O N G O:

TÍTULO PRIMERO

Órganos Urbanísticos de la Comunidad

Artículo 1.

Las competencias administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo atribuidas a la Comunidad Autónoma de Madrid por su Estatuto de Autonomía, serán ejercidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid y demás órganos de la Consejería de Ordenación del, Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto.

Artículo 2.

Son órganos de la ordenación del territorio y del urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid:

a) El Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.
b) La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid.
c) La Viceconsejería y las Direcciones Generales de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Artículo 3.

1. Los órganos de la Ordenación del Territorio y del Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid ejercerán sus respectivas funciones en un orden jerárquico y podrán delegar el ejercicio de las facultades que consideren convenientes para la mayor eficacia de los servicios en los órganos de inferior jerarquía, por plazo determinado y renovable.
2. También podrá cualquier organismo superior recabar el conocimiento de asuntos que competan a los inferiores jerárquicos y revisar la actuación de éstos.

Artículo 4.

Las competencias que regulan los artículos 181, 182, 189 y 190 de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, serán ejercidas indistintamente por los Ayuntamientos y por los órganos de la Comunidad, de acuerdo con la distribución de competencias de este Decreto.

TÍTULO SEGUNDO

Competencias de los Órganos de la Comunidad

CAPÍTULO I

De las competencias del Consejo de Gobierno

Artículo 5.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad decidir, a propuestas del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, quien podrá actuar a petición de otra Consejería, a instancia de una entidad local o urbanística especial o por propia iniciativa, la oportunidad de formular Planes Directores Territoriales de Coordinación.
2. Acordada la iniciación del procedimiento, corresponderá al Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, realizar las actuaciones preparatorias que resulten precisas para que por el Consejo de Gobierno se señalen los organismos o entidades que hayan de intervenir en la elaboración del plan, su ámbito territorial y plazo de redacción y le competerá la supervisión de los trabajos de elaboración.
3. Finalizados los trabajos de redacción del plan, corresponderá al Consejo de Gobierno la aprobación inicial, provisional y definitiva, y al Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda la tramitación que proceda.
4. Aprobado definitivamente el plan, la ejecución de las determinaciones y acciones previstas en el mismo corresponderá, además de los Departamentos ministeriales a que se refiere el artículo 9.1 de la Ley del Suelo (citada), a las Consejerías de la Comunidad de Madrid, en las materias de sus respectivas competencias.

Artículo 6.

Corresponde, asimismo, al Consejo de Gobierno de la Comunidad:

1. Aprobar definitivamente, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, o, en su caso, tras la aprobación inicial y provisional otorgadas por la misma, los Planes Generales, Ordenanzas y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

2. Aprobar la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Programas de Actuación Urbanística que tuviesen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, y acuerdos de la Corporación Local interesada adoptados con el quórum del artículo 3.º, 2 de la Ley 40/1981, de 28 de octubre.

3. Suspender, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, que podrá actuar a petición de otras Consejerías, de una entidad local o urbanística especial o por propia iniciativa y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid y audiencia a las entidades locales interesadas, la vigencia de los planes de conformidad con lo previsto en el artículo 51 de la ley del Suelo (citada), y en la forma, plazo, efectos y procedimiento señalados en el artículo 27 de dicho texto legal.

4. Dictar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en el supuesto de suspensión de la vigencia del planeamiento previsto en el artículo 51 de la ley del Suelo.

5. Autorizar, en casos excepcionales, y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, de conformidad con el artículo 75 de la ley del Suelo.

6. Elevar, cuando las circunstancias lo aconsejen, las cuantías de las reservas y las previsiones a que se refiere la disposición final tercera de la ley del Suelo; establecer otras reservas y previsiones, así como los criterios con arreglo a los cuales los Planes Generales hayan de fijar la cuantía de las reservas y previsiones aplicables al suelo urbano y demás medidas contempladas en aquella disposición.

7. Decidir sobre la procedencia de la ejecución de los proyectos a que se refiere el artículo 180 de la ley del Suelo, cuando hayan sido promovidos por órganos o entidades de derecho público de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el caso de disconformidad a que se refiere el apartado 2, segundo, de dicho precepto.

8. Acordar la declaración de urgencia en la redacción de Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento prevista en el artículo 70.3 de la ley del Suelo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, y oídas las Entidades Locales afectadas.

9. Declarar la urgencia en las actuaciones contempladas en el artículo 4.4 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, sobre tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales.

10. Acordar la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por la aplicación de la expropiación forzosa a polígonos o unidades de actuación completos, sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos, o para la realización de actuaciones aisladas en el suelo urbano.

11. Aprobar, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la delimitación de Polígonos de Actuación, el cuadro de precios máximos y mínimos y declarar la urgencia de las actuaciones que se desarrollen al amparo de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los Planes de Vivienda y Urbanismo, en concordancia con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4.ª de la ley del Suelo (citada).

12. Acordar, a propuesta de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, que podrá actuar a petición de la Consejería competente por razón de la materia, previo informe de las Corporaciones Locales interesadas y de la Comisión de Urbanismo y dictamen del Consejo de Estado, la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística en los supuestos contemplados en el artículo 149.2 de la ley del Suelo.

13. Aprobar el régimen de gerencia urbanística previsto en el artículo 215 de la ley del Suelo, a propuesta del Consejero de Gobernación, previo informe del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

14. Autorizar las propuestas del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda sobre constitución de Entidades Urbanísticas especiales, creación de órganos específicos con fines urbanísticos, la constitución de Gerencias de Urbanismo dependientes de la Comunidad Autónoma, la creación de consorcios para el desarrollo de los fines propios de la gestión urbanística, la participación en mancomunidades y agrupaciones urbanísticas y la creación de sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas.

15. Acordar, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la constitución del «Registro de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa», en aquellos Ayuntamientos a que se refiere el artículo 8.1.c) del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

16. Autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y con audiencia o, en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, las compensaciones a que se refiere el artículo 121 de la ley del Suelo.

17. Aprobar, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y previo informe del Consejero de Gobernación, las medidas extraordinarias previstas en los artículos 217.1 y 218 de la ley del Suelo, que podrán consistir en la asunción de las competencias urbanísticas municipales, la designación de un gerente por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, o la transferencia de las necesarias atribuciones de la Corporación Municipal al Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, que las ejercerá mediante una comisión especial destacada del seno de la Consejería y en la que tendrá representación el Ayuntamiento correspondiente.

18. Imponer multas por infracciones urbanísticas a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, hasta 100.000.000 de pesetas.

19. Adaptar, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la cuantía de las multas establecidas en el artículo 228 de la ley del Suelo, a la evolución de las circunstancias socio-económicas, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final quinta de la ley del Suelo.

20. Aprobar las transmisiones de terrenos a los que hace referencia el artículo 2.3 del Real Decreto-ley 3/1980, de 14 de marzo, cuando los bienes afectados fuesen de titularidad de la Comunidad Autónoma.

21. Aprobar, modificar o revisar, en su caso, directrices de Planeamiento Territorial y Urbanístico para la revisión del Plan General del Área Metropolitana de Madrid a que se refiere el Real Decreto-ley 11/1980, de 26 de septiembre .

CAPÍTULO II

De las competencias del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda

Artículo 7.

Corresponden al Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda las competencias siguientes:

1. Redactar y tramitar las propuestas de adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, cuando los municipios no los formaran en el plazo establecido legalmente, o cuando aquéllos encomendaran su formulación a la Consejería de acuerdo con lo prevenido en el artículo 31.1 de la ley del Suelo.

2. Disponer la formación de planes conjuntos intermunicipales y comarcales, cuando las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejasen la extensión de su zona de influencia a otro u otros dentro de la Comunidad de Madrid, y no existiera acuerdo sobre su formulación entre las Corporaciones afectadas. A tales efectos el Consejero determinará la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u organismo que hubiera de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos correspondientes.

3. Establecer los plazos en que deberán ser formulados los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana y, en su caso, los Planes Parciales.

4. Disponer la redacción de los Planes Municipales, en el caso de que no se formasen dentro de los plazos señalados por los artículos 36 y 37 de la ley del Suelo.

5. Disponer la revisión de los Planes Generales de Ordenación, cuando las circunstancias lo exigieran, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, en la forma prevista en el artículo 47.2 de la ley del Suelo.

6. Dictar instrucciones sobre la redacción de los Planes de Ordenación Urbana y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento con la finalidad de compatibilizar criterios, facilitando su elaboración y agilizando su tramitación.

7. Establecer convenios con las entidades locales y entidades urbanísticas especiales, sobre la realización del planeamiento, fijando los plazos para su redacción, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto 1374/ 1977, de 2 de junio.

8. Subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales en los supuestos contemplados en el artículo 3 del Real Decreto 1374/1977, de 2 de junio.

9. Establecer con carácter general los conocimientos mínimos que deben regir para la urbanización y edificación, conforme a lo determinado en el artículo 4 del Real Decreto 1374/1977, de 2 de junio.

10. Asumir, conforme a lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 1374/1977, de 2 de junio la ejecución directa de los planes que no se realicen en los plazos determinados.

11. Autorizar previa y definitivamente edificaciones e instalaciones en suelo urbanizable no programado y en suelo no urbanizable, en los supuestos previstos en los artículos 85 y 86 de la ley del Suelo.

12. Determinar los Ayuntamientos que han de constituir Patrimonio Municipal de Suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la ley del Suelo.

13. Emitir el informe previo a la autorización del Consejero de Gobernación previsto en el artículo 91 de la ley del Suelo, para la expropiación forzosa en territorio que no pertenezca al término municipal del Ayuntamiento actuante.

14. Conceder prórrogas de los plazos señalados para la edificación por tiempo superior a dos años, fundadas en el exceso de solares edificables.

15. Aprobar la retención de la edificación de solares por plazos superiores a los previstos en el artículo 154 de la ley del Suelo, acordada por las corporaciones públicas y las empresas industriales que los poseyeran o los adquiriesen para ampliaciones o futuras necesidades justificadas. A dicha actuación precederá el acuerdo del Municipio correspondiente, oída la Consejería de Trabajo e Industria.

16. Dejar sin efecto, con audiencia de los municipios, el régimen general de la edificación forzosa en todo el término municipal o en alguna parte del mismo, o autorizar los acuerdos que en tal sentido adopten aquéllos, en los casos que se determinan en el artículo 164 de la ley del Suelo.

17. Acordar, oída la Consejería de Gobernación, la subrogación prevista en el artículo 8.3 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares .

18. Aprobar los pliegos de condiciones tipo a que se refiere el artículo 169 de la ley del Suelo y las actuaciones previstas en el artículo 170, 1.b) de la Ley del Suelo.

19. Informar previamente la propuesta que, de acuerdo con el artículo 180, apartados 2 y 3, de la Ley del Suelo, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo ha de elevar al Consejo de Ministros.

20. Informar previamente a la autorización del Consejo de Gobierno, en los supuestos de disconformidad previstos en el artículo 180 de la ley del Suelo, cuando los actos relacionados en el artículo 178 del mismo cuerpo legal se promovieran por órganos o entidades de Derecho Público de la Comunidad Autónoma de Madrid.

21. Distribuir las aportaciones consignadas en los presupuestos para fomentar la redacción del planeamiento y realizar la gestión urbanística.

22. Proponer a los órganos competentes, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y vista y audiencia del municipio o municipios afectados, durante un mes, la cuantía de los beneficios tributarios previstos por el artículo 202 y siguientes de la ley del Suelo.

23. Formular la declaración inicial y expedir la certificación a que se refieren los artículos 8 y 10 del Decreto 1744/1966, de 30 de junio, cuando corresponda al Consejo de Gobierno o a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente la aprobación definitiva de los planes correspondientes.

24. Dirigir y ejercer la inspección urbanística, impartiendo las instrucciones pertinentes.

25. Proponer a la Consejería de Gobernación la constitución de las agrupaciones municipales forzosas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la ley del Suelo.

26. Solicitar del Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, la adopción de las medidas extraordinarias previstas en el artículo 218 de la ley del Suelo.

27. Disponer la inmediata suspensión de los actos de edificación o uso del suelo que, estando sujetos a previa licencia, según el artículo 178 de la ley del Suelo, se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, y acordar, cuando proceda y le corresponda, la demolición de las obras a costa del interesado e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, conforme a lo dispuesto en el artículo 184 de la ley del Suelo.

28. Requerir al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten licencia, siempre que no hubiere transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, y acordar, cuando proceda y le corresponda, la demolición de las obras a costa del promotor o sus causahabientes e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, conforme a lo establecido en los artículos 185 de la ley del Suelo y 9.º del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre.

29. Acordar, cuando le corresponda y en la forma prevista en el artículo 186 de la ley del Suelo, la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave y dar traslado directo del acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa .

30. Requerir a las Corporaciones Municipales para que revisen, a través de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 110 de la ley de Procedimiento Administrativo, las licencias u órdenes de ejecución, cuando su contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves, siempre que no hayan transcurrido cuatro años desde que fueron adoptados los acuerdos de concesión, conforme a lo dispuesto en el artículo 181 de la ley del Suelo.

31. Subrogarse en el procedimiento de revisión de oficio de los actos de otorgamiento de licencias u órdenes de ejecución, en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 110 de la ley de Procedimiento Administrativo, cuando la Corporación Municipal no procediese a la adopción de los acuerdos, a que se refiere al apartado anterior, en el plazo de un mes desde el requerimiento practicado, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 187 de la ley del Suelo.

32. Ejercer las competencias previstas en el artículo 188 de la ley del Suelo, cuando proceda y le corresponda.

33. Imponer multas por infracciones urbanísticas, hasta cincuenta millones de pesetas.

34. Acordar las medidas urbanísticas previstas en el artículo 8 de la Ley 197/1963, de 28 de diciembre.

35. Acordar las decisiones correspondientes a la administración urbanística previstas en los artículos 12.4, 13.1 y 15.2 de la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, y ejercer la vigilancia y control a que se refiere el artículo 27.1 de la misma Ley.

36. Conocer del acuerdo municipal aprobatorio de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano a que se refiere el artículo 2.2 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre.

37. Conocer del acuerdo municipal de aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, a que se refiere el artículo 35.1.e) de la ley del Suelo.

38. Fijar el plazo a que se refiere el artículo 2.3 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, para que los Ayuntamientos procedan a la formulación y aprobación inicial de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano a los que se refiere el apartado anterior del mismo artículo, quedando subrogada la Consejería en las competencias municipales para la tramitación y aprobación de aquéllos, en el caso de incumplimiento por los Ayuntamientos del plazo fijado.

39. Emitir el informe a que se refiere el artículo 5.1 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre.

40. Otorgar o denegar, por subrogación, licencias urbanísticas en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

41. Autorizar usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieren de dificultar la ejecución de los planes y que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento correspondiente, sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse la autorización aceptada por el propietario en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III

De las competencias de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid

Artículo 8.

Corresponde a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid:

1. Aprobar inicial y provisionalmente los Planes Generales de Ordenación Urbana, Ordenanzas, y las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento en los casos siguientes:

a) Cuando por los Ayuntamientos se haya encomendado su formulación a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda en virtud de lo prevenido en el artículo 31.1 de la ley del Suelo.

b) En los casos en que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la ley del Suelo, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda haya dispuesto su redacción por la Consejería.

c) Cuando se trate de un Plan General de Ordenación Urbana que comprendiese varios municipios.

2. Aprobar, inicial, provisional y definitivamente los Planes Parciales, Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, Programas de Actuación Urbanística, Planes Especiales y Catálogos, en los siguientes casos:

a) Cuando se haya encomendado por los Ayuntamientos su formulación a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, en virtud de lo prevenido en el artículo 31.1 de la ley del Suelo.

b) En el caso de que no se formasen dentro de los plazos a que se refiere el artículo 37 de la ley del Suelo y hubiesen sido redactados por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

c) Cuando se trate de Planes o Programas que comprendiesen varios municipios.

3. Aprobar definitivamente los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen un Plan General, de los Municipios de menos de 50.000 habitantes.

4. Aprobar los Planes, Proyectos, Catálogos y Estudios de Detalle de los supuestos de subrogación contemplados en los artículos 6 y 7 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre (citado.).

5. Aprobar, previa y definitivamente, los Planes Especiales en los supuestos del artículo 147.4 del Reglamento de Planeamiento.

6. Aprobar definitivamente los Planes Especiales en los casos a que se refiere el artículo 148.b) del Reglamento de Planeamiento.

7. Aprobar inicial y provisionalmente las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento formuladas por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, en el supuesto del artículo 88.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

8. Aprobar inicial y provisionalmente las Normas a que se refieren los apartados 2 y 3.b) del artículo 88 del Reglamento de Planeamiento, en el supuesto previsto en el artículo 150.2 del mismo texto normativo, tras su formulación por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Artículo 9.

1. La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid emitirá informe, con carácter preceptivo y no vinculante, sobre los asuntos que haya de conocer el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, salvo en los supuestos en que sea preceptiva la aprobación provisional de dicha Comisión, con carácter previo a la aprobación definitiva por parte del Consejo de Gobierno.

2. Asimismo, la Comisión deberá emitir su informe, de carácter facultativo y no vinculante, en todos aquellos supuestos en que sea requerida para ello por el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Artículo 10.

1. La Consejería de Política Territorial excluidos los supuestos que afecten únicamente al sueldo clasificado como urbano, emitirá informe sobre la adecuación al planeamiento urbanístico de los proyectos de obras que no sean de mera conservación, reparación y/o restauración que hayan sido formulados por las Consejerías u otros órganos o entidades de derecho público de la Administración Autonómica y, en su caso, de la Administración del Estado.

2. A tales efectos se remitirán a la Consejería de Política Territorial los mencionados proyectos acompañados de memoria y documentación gráfica adecuada.

3. La Consejería de Política Territorial examinará los proyectos emitiendo el correspondiente informe en el plazo, de quince días, contados a partir del siguiente a la fecha de entrada de los mismos en el Registro General de la misma.

Dicho informe tendrá el carácter de preceptivo y no vinculante, entendiéndose que en el supuesto de que no se notificase su contenido en el precitado plazo, dichos proyectos se entenderán ajustados al planeamiento.

4. Del citado informe deberá darse cuenta a la Comisión de Urbanismo de Madrid en la primera sesión que celebre.

5. No podrá fiscalizarse el gasto de obras de primer establecimiento a que se refiere el anterior apartado 1 del presente artículo que hayan de realizarse en el ámbito de la Comunidad de Madrid, sin que se acredite la existencia del informe emitido por la Consejería de Política Territorial o, en su caso, el transcurso del plazo señalado en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 11.

Corresponderá, además, a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid el ejercicio de cuantas competencias otorga la legislación vigente a la Comisión Central de Urbanismo y a las Comisiones Provinciales, y que no estén específicamente atribuidas, por el presente Decreto, a otros órganos de la Administración Autonómica.

CAPÍTULO IV

De las competencias urbanísticas de otros órganos de la Comunidad Autónoma de Madrid

Artículo 12.

Corresponderá al Viceconsejero, Secretario General Técnico y Directores Generales de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, además de las competencias propias que resulten de normas especiales, el ejercicio de aquellas competencias que les sean delegadas por el titular de la Consejería.

Artículo 13.

Corresponderá al Consejero de Gobernación:

1. Autorizar la aplicación del régimen de expropiación forzosa en términos municipales distintos al del Ayuntamiento expropiante, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 91 de la ley del Suelo.

2. Proponer al Consejo de Gobierno la aprobación del régimen de Gerencia Urbanística, según el artículo 215 de la ley del Suelo.

3. Informar sobre las medidas extraordinarias previstas en los artículos 217.2 y 218 de la ley del Suelo.

TÍTULO TERCERO

Régimen jurídico

Artículo 14.

1. Los actos, resoluciones y acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, y de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, dictados en el ejercicio de sus respectivas competencias urbanísticas, agotarán la vía administrativa, pudiendo interponerse contra los mismos, recursos de reposición, previo al contencioso-administrativo.

2. Las resoluciones de la Viceconsejería, Secretaría General Técnica y Direcciones Generales, jerárquicamente dependientes de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, serán susceptibles de recurso de alzada ante el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Artículo 15.

Los actos administrativos de los órganos urbanísticos de la Comunidad de Madrid que, conforme a derecho, deban ser publicados, se insertarán en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», sin perjuicio de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», cuando proceda.

Disposición adicional primera.

Las competencias urbanísticas transferidas y no atribuidas expresamente por este decreto a otros órganos urbanísticos de la Comunidad, serán ejercidas por el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

Disposición adicional segunda.

Se autoriza al Consejero de Ordenación del Territorio. Medio Ambiente y Vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final primera.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Disposición final segunda.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Información relacionada

- Las referencias a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda deben entenderse efectuadas a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y las referencias a la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana deben entenderse efectuadas a la propia Ley 9/2001, de 17 de julio. Ref. BOE-A-2001-18984.
- La denominación original “Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid” se sustituye por la denominación “Comisión de Urbanismo de Madrid”, según se establece en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1988, de 13 de octubre. Ref. BOE-A-1989-1588.

§ 8

Decreto 71/1997, de 12 de junio de 1997, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 145, de 20 de junio de 1997
Última modificación: 11 de diciembre de 2000
Referencia: BOCM-m-1997-90028

La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, en su Título VIII, al amparo de la potestad de autoorganización de que goza la Comunidad de Madrid, crea el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa, como un órgano de la Administración de la Comunidad adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aunque con plena autonomía funcional, concibiéndolo como un órgano colegiado y permanente especializado en justiprecios expropiatorios. Se pretende, en definitiva, mejorar la eficacia administrativa y unificar criterios en materia de garantías patrimoniales de los ciudadanos frente a la Administración Pública.

El artículo 102.6, en relación con la Disposición Final Tercera, apartado c), de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, autoriza al Consejo de Gobierno para, mediante Decreto acordado a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dictar cuantas disposiciones de carácter general sean necesarias para regular la organización y funcionamiento del Jurado.

En desarrollo de dichas disposiciones, el presente Reglamento viene a determinar y concretar el régimen organizativo del Jurado, sus funciones, su adscripción y apoyo administrativo, y su composición.

La regulación del procedimiento para la adopción de sus acuerdos y el régimen de celebración de sus sesiones y votaciones, concluye el contenido de la presente Disposición.

En su virtud, a propuesta de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 12 de junio de 1997,

DISPONGO:

Artículo único.

Aprobar el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid.

Disposiciones finales

Primera.

Se autoriza al Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Segunda.

El Reglamento que se aprueba por el Presente Decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

CAPÍTULO I

Naturaleza y funciones del Jurado Territorial

Artículo 1. *Naturaleza del Jurado.*

El Jurado Territorial de Expropiación Forzosa es el órgano permanente y colegiado de la Comunidad de Madrid, especializado en justiprecios expropiatorios.

Artículo 2. *Funciones del Jurado.*

Son funciones del Jurado Territorial:

1. La fijación resolutoria y definitiva en vía administrativa del justiprecio en tasaciones individuales, cuando éste no se hubiera convenido libremente y por mutuo acuerdo entre la Administración y el particular y siempre que la Administración expropiante fuere la Comunidad de Madrid o uno de los Municipios situados en el territorio de ésta.
2. La fijación del justiprecio con el mismo carácter en los procedimientos de tasación conjunta seguidos por las mismas Administraciones que en el supuesto anterior, cuando los interesados titulares de bienes y derechos hubieren formulado oposición a la valoración contenida en el Proyecto de expropiación aprobado por el Órgano competente de la Comunidad de Madrid, dentro del plazo establecido legalmente a tal efecto.

CAPÍTULO II

Adscripción, apoyo administrativo y composición

Artículo 3. *Adscripción.*

Sin perjuicio de su plena autonomía funcional, el Jurado Territorial está adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanismo, que le facilita todos los medios personales, materiales y económicos necesarios para su funcionamiento.

Artículo 4. *Composición.*

El Jurado Territorial de Expropiación Forzosa tiene la siguiente composición:

1. Presidente: Un jurista de reconocida competencia, con más de diez años de experiencia profesional, e independiente de las Administraciones con competencias expropiatorias en la Región, designado por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, quien nombrará igualmente un suplente que reúna los requisitos señalados.
2. Vocales titulares:

a) Un letrado de la Comunidad de Madrid designado por el Consejo de Gobierno.

b) Cuatro Técnicos facultativos superiores al servicio de la Comunidad de Madrid, dependiendo de la naturaleza del bien objeto de la expropiación, también designados por el mismo Consejo de Gobierno.

c) Dos Técnicos facultativos superiores designados por la Federación Madrileña de Municipios.

d) Dos profesionales libres colegiados en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

e) Un representante de la Corporación Local, cuando se trate de expropiaciones municipales.

3. Vocales suplentes: El Consejo de Gobierno y las Instituciones a las que se refiere el apartado anterior designarán, en el mismo acto de nombramiento de los vocales titulares, los correspondientes vocales suplentes que actuarán en caso de vacante, ausencia, enfermedad o cualquier otra causa que imposibilite la asistencia de los titulares a cualquier sesión.

4. Secretario: Actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad de Madrid, perteneciente al Cuerpo de Técnicos Superiores-Rama jurídica, designado por el Consejo de Gobierno, que asimismo, nombrará un suplente que deberá ser igualmente funcionario de igual Cuerpo de la Comunidad de Madrid.

5. Los ponentes a que se refiere el artículo 102.4 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, serán nombrados por los Organismos correspondientes, a requerimiento del Presidente.

6. Los Vocales comprendidos en los apartados c), d) y e) del número 2 anterior se considerarán funcionarios públicos en cuanto afecte al desempeño de su función en el Jurado Territorial, y por tanto les será de aplicación a estos efectos, el régimen disciplinario de los mismos.

Artículo 5. *Funciones del Presidente del Jurado.*

Corresponde al Presidente del Jurado las funciones enumeradas en el artículo 23 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la legislación de expropiación forzosa, y en el presente Reglamento.

Artículo 6. *Funciones de los Vocales del Jurado.*

Corresponden a los Vocales del Jurado Territorial las funciones previstas en el artículo 24 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como las previstas en la legislación de expropiación forzosa y en este Reglamento.

Artículo 7. *Funciones del Secretario del Jurado.*

Corresponden al Secretario del Jurado Territorial las funciones determinadas en el artículo 25 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como las que se prevén en la legislación de expropiación forzosa y en el presente Reglamento.

CAPÍTULO III

Régimen de funcionamiento

Artículo 8. *Abstención y Recusación.*

1. Los miembros del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa en quienes se dé algunas de las circunstancias previstas en el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se abstendrán de intervenir en los expedientes de justiprecio y lo comunicarán al Presidente, quien resolverá lo procedente.

2. En los casos previstos en el citado artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, el expropiado o el beneficiario podrán promover incidente de recusación en cualquier momento de la tramitación del procedimiento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 del mismo Texto Legal citado.

Artículo 9. *Organización interna del trabajo.*

1. El Jurado Territorial funciona en Pleno y por Secciones.
2. Para que el Pleno pueda válidamente constituirse y adoptar acuerdos será precisa, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros y, en segunda, la del Presidente y tres Vocales, uno de los cuales pertenecerá a los grupos a) o b) del apartado 2 del artículo 4, otro, a los grupos c) o d), y otro al grupo e), si se trata de expropiaciones municipales; tratándose de expropiaciones de la propia Comunidad, los Vocales correspondientes a los grupos a) o b) del apartado 2 citado deberán ser dos.
3. Los Vocales del Jurado Territorial se dividirán en Secciones, a efectos del estudio de los expedientes y formulación de propuestas al Pleno, que estarán constituidas con carácter permanente.
4. Las Secciones serán tres y abarcarán las siguientes materias:

Primera.–Expropiaciones en suelo urbano, urbanizable y edificaciones.
Segunda.–Expropiaciones en suelo no urbanizable.
Tercera.–Expropiaciones de actividades industriales y económicas.

5. Las Secciones se compondrán de cuatro vocales pertenecientes, uno al grupo a), otro al grupo b), otro al grupo c) y otro al grupo d) del apartado 2 del artículo 4.

Artículo 10. *Procedimiento para la adopción de acuerdos.*

1. El procedimiento ante el Jurado Territorial de Expropiación se iniciará mediante la remisión del expediente del justiprecio por la Administración Expropiante, en el caso de que el titular del bien o del derecho objeto de expropiación no haya aceptado el precio ofrecido por la Administración.
2. A la vista de las hojas de valoración formuladas por los propietarios o interesados, por la Administración o por el beneficiario de la expropiación, juntamente con las peritaciones o pruebas que, en su caso, se hubieren aportado, el Jurado Territorial de Expropiación adoptará su acuerdo.

Artículo 11. *Ordenación del procedimiento.*

1. El Secretario del Jurado Territorial distribuirá los expedientes, por razón de la materia, entre las diferentes Secciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.4.
2. Las Secciones o, en su caso, los funcionarios técnicos facultativos a que se refiere el artículo 102.4 de la Ley elaborarán en cada expediente un dictamen en el que recojan sus antecedentes, con descripción de bien o derecho objeto de expropiación y con exposición motivada de la normativa aplicable. También deberá valorarse la prueba aportada, en su caso, y pronunciarse sobre las alegaciones que consten, formulando al efecto la correspondiente propuesta de acuerdo.
3. Las Secciones elevarán al Pleno del Jurado el dictamen y la correspondiente propuesta de acuerdo para la adopción de la resolución que proceda.

CAPÍTULO IV

Sesiones y votaciones

Artículo 12. *Convocatoria de las sesiones.*

1. El Pleno del Jurado Territorial se reunirá, previa convocatoria de su Presidente, con la periodicidad que se acuerde por el mismo, en función del número de expedientes y de las necesidades del servicio.
2. Todas las sesiones plenarias del Jurado serán ordinarias y se celebrarán en su sede.

3. Las convocatorias se notificarán personalmente a sus miembros con, al menos, cinco días de antelación, remitiéndose el orden del día que será elaborado por el Secretario.

Artículo 13. *Régimen de adopción de Acuerdos.*

1. Una vez válidamente constituido el Jurado Territorial en Sesión Plenaria, se entrará al examen y debate de las propuestas de acuerdo elaboradas por las Secciones, siendo necesario para su aprobación la votación favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la Sesión.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser siempre motivados, debiendo contener expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos del justiprecio, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y de la Comunidad.

Los miembros del Jurado que discrepen del voto mayoritario deberán motivar el sentido de su voto.

3. Los acuerdos del Jurado Territorial de Expropiación deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Dichos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa.

Artículo 14. *Indemnizaciones por razón de servicio.*

1. Los miembros del Jurado Territorial de Expropiación que no sean personal de la Comunidad de Madrid, tendrán derecho a la percepción de las indemnizaciones por la asistencia a las sesiones del Jurado en que participen, así como, en su caso, a las dietas y gastos de viaje en las comisiones que desempeñen en cumplimiento de los fines del Jurado.

2. El régimen de indemnizaciones por razón del servicio aplicable a los miembros del Jurado, en los términos establecidos en el apartado anterior, será el previsto en el Decreto 112/1988, de 27 de octubre, sobre régimen de indemnizaciones por razón de servicio aplicable al personal funcionario de la Comunidad de Madrid, con las actualizaciones posteriores.

3. El pago de las indemnizaciones a que se refieren los dos apartados anteriores será abonado por la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de que los costos de la intervención del Jurado Territorial de Expropiación en cada expediente de justiprecio, sean satisfechos en definitiva por las Entidades expropiantes o por los beneficiarios de la expropiación, en su caso.

4. A tales efectos las asistencias correspondientes a cada sesión del Jurado, se prorratearán, en su caso, entre los expedientes de justiprecio que se hayan resuelto en la misma, y los gastos de viaje y las dietas se imputarán como costo del expediente de justiprecio con cuyo motivo se hayan devengado.

5. El costo definitivo de la intervención del Jurado por cada expediente de justiprecio, a efectos de su reembolso a la Comunidad de Madrid, será determinado por el Secretario del Jurado, con el visto bueno del Presidente.

6. Los demás gastos del Jurado, tanto personales como materiales, serán a cargo de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

§ 9

Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 255, de 27 de octubre de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-1997-90029

Las múltiples quejas recibidas en distintos Órganos de la Administración de la Comunidad de Madrid por la existencia de líneas eléctricas aéreas próximas a edificaciones, debido al impacto medioambiental que produce, hace aconsejable se proceda a dictar la presente disposición para evitar que en lo sucesivo aumenten las situaciones que se han dado en los últimos años.

Por su parte, teniendo en cuenta el artículo 26, puntos 3 y 26 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid reformado por la Ley Orgánica 10/1994, de 24 de marzo («Boletín Oficial del Estado», de 25 de marzo de 1994), en relación con el artículo 5.1 de la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional («Boletín Oficial del Estado», de 31 de diciembre de 1994), que se refiere a la coordinación de la planificación de la infraestructura eléctrica con los planes urbanísticos, así como el artículo 16.1.b).5 de la Ley 5/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo («Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», de 11 de abril de 1995) que se refiere a los pasillos para líneas de alta tensión, se considera oportuna la presente regulación en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, consultadas las empresas y asociaciones del sector, el Ministerio de Industria y Energía, la Comisión del sistema Eléctrico Nacional, el Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid, la Federación Madrileña de Municipios y el Ayuntamiento de Madrid, por iniciativa conjunta de los Consejeros de Economía y Empleo, de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Sanidad y Servicios Sociales y de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, de conformidad con el artículo 50.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Presidencia, y previa deliberación el Consejo de Gobierno en su reunión del día 16 de octubre de 1997,

DISPONE:

Artículo 1.

Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del

documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación.

Artículo 2.

Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

Artículo 3.

Los terrenos susceptibles de ser utilizados como pasillos eléctricos serán definidos en los instrumentos del planeamiento general por la Administración competente y en su zona de influencia no habrá edificaciones ni se podrá construir en el futuro, cumpliendo los requisitos, reservas y afecciones que correspondan.

Artículo 4.

Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.

Para el desarrollo, gestión y ejecución de dichos planes se suscribirán los Convenios necesarios entre las Administraciones competentes y los titulares de las líneas, que contemple la responsabilidad y compromiso financieros que a cada una de las partes le corresponde en dichas actuaciones.

Se dará prioridad a aquellas líneas que por su elevada tensión, potencia transportada y ubicación de edificaciones en su zona de influencia lo requieran.

Artículo 5.

Para llevar a cabo el paso a subterráneo o desvío de las líneas aéreas, se aplicará el artículo 57 de la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional o el que le sustituya por la nueva Ley del Sector Eléctrico, actualmente en fase de aprobación por las Cortes Generales, y los artículos 28 y 29 del Reglamento de la Ley 10/1l996 aprobado por Decreto 2619/1966, de 20 de octubre.

Para el paso a subterráneas de las líneas, será condición necesaria que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización.

Artículo 6.

Las Administraciones competentes para le ejecución de estas actuaciones se atendrán a las líneas básicas previstas para las infraestructuras en el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial (PRET).

Disposición final primera.

Se faculta a las Consejerías proponentes de Economía y Empleo, de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Sanidad y Servicios Sociales y de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, para el desarrollo y aplicación de lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor en el plazo de tres meses desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 10

Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 179, de 29 de julio de 2008
Última modificación: 3 de octubre de 2013
Referencia: BOCM-m-2008-90157

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha experimentado diversas modificaciones que aconsejan contar con un desarrollo reglamentario que venga a completar alguno de sus preceptos. Tanto la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, como la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, han venido a impulsar un nuevo modelo urbanístico que pretende, al mismo tiempo, moderar los crecimientos urbanísticos y agilizar las tramitaciones de determinadas modificaciones puntuales consideradas como no sustanciales.

Conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, modificado por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento se desarrollará reglamentariamente, sin que dicho procedimiento se vea afectado por las limitaciones recogidas en los artículos 68 y 69 de dicha Ley.

La propia Ley 7/2007, en su artículo 10.6, establece la prevalencia del procedimiento de tramitación de las modificaciones introducidas en dicho artículo y, en consecuencia, también en este Decreto sobre la tramitación recogida en legislaciones sectoriales afectadas en lo referente a la tramitación y al plazo de emisión de los informes necesarios requeridos. Este precepto de la Ley 7/2007 viene a agilizar considerablemente los trámites de las modificaciones puntuales no sustanciales, ya que los diferentes informes sectoriales se entienden en sentido favorable si no se emiten en el plazo de un mes.

El objetivo que se persigue con este Decreto es regular un procedimiento novedoso de tramitación de las modificaciones que tengan un alcance reducido y local que permita a los ayuntamientos atender las necesidades urbanísticas de sus respectivos municipios con mayor agilidad. Y todo ello, siempre que no supongan graves afecciones a la movilidad, al medio ambiente, o a las infraestructuras, en cuyo caso deberán seguir el procedimiento ordinario.

El presente Decreto viene a completar el mandato de la nueva letra f), del artículo 57 de la Ley del Suelo autonómica.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consejo de Estado, en su Dictamen de fecha 3 de julio de 2008 y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de julio de 2008,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto del presente Decreto es definir y regular el procedimiento especial para la tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 57.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos, se consideran modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local, que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.

b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del tres por ciento.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, se podrán tramitar modificaciones puntuales no sustanciales que superen los límites mencionados cuando el Ayuntamiento que proponga la modificación lo haya acordado por mayoría absoluta de la Corporación y se aprecien, tanto por el Ayuntamiento como por la Comunidad de Madrid, especiales razones de interés social o utilidad pública, como en el caso de equipamientos, dotaciones, infraestructuras o servicios.

> El apartado 2 del artículo 1 se anula por Sentencia del TSJ de Madrid de 26 de marzo de 2010 (Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo), en el recurso contencioso-administrativo 668/2008, confirmada por Sentencia del TS de 27 de junio de 2013 (Sección Quinta de la Sala Tercera), en el recurso de casación 2986/2010 (BOCM de 3 de octubre de 2013).

3. No podrán considerarse modificaciones puntuales no sustanciales y por tanto no podrán tramitarse por este procedimiento aquellas que tengan una incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras.

Artículo 2. *Procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento.*

El procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

1. El procedimiento se iniciará a propuesta del Alcalde, que someterá la modificación a información pública por el plazo mínimo de un mes con los requisitos establecidos el artículo 56 bis de la Ley 9/2001.

Simultáneamente, se solicitarán los informes sectoriales necesarios que deberán emitirse en el mismo plazo de la información pública. **Si no se emitieran en dicho plazo, se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.**

> El inciso destacado se anula por Sentencia del TS de 27 de junio de 2013 (Sección Quinta de la Sala Tercera), en el recurso de casación 2986/2010 (BOCM de 3 de octubre de 2013).

2. A la vista de las alegaciones presentadas e informes recibidos, el Pleno del Ayuntamiento aprobará la propuesta de modificación y acordará la remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. El órgano competente de la Comunidad de Madrid resolverá sobre la modificación propuesta en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin que la Administración se hubiera pronunciado, se entenderá aprobada la modificación.

En el caso de que la modificación propuesta no cumpla con las determinaciones previstas en el artículo 1, el titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo devolverá el expediente al ayuntamiento para su tramitación por el procedimiento ordinario.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

§ 11

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

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 5, de 7 de enero de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2016-90252

La Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 de su Estatuto de Autonomía, aprobado mediante Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene atribuidas, entre otras, las competencias exclusivas en materia de organización, régimen y funcionamiento de sus instituciones de autogobierno, ordenación del territorio y urbanismo, y según lo previsto en el artículo 27.7 del citado Estatuto, en el marco de la legislación del Estado, el desarrollo legislativo, la potestad reglamentaria y ejecución de la protección del medio ambiente.

Se hizo necesario dotar a la Administración Autónoma de un órgano de carácter colegiado y cuya composición reflejase la vocación interdisciplinar del urbanismo. Con este propósito, mediante el Decreto 68/1983, de 30 de junio, se creó la Comisión de Urbanismo de Madrid y se aprobó su Reglamento de Organización y Funcionamiento.

La Comisión de Urbanismo de Madrid es el órgano colegiado máximo de deliberación, consulta y decisión de la Comunidad de Madrid en materia urbanística, adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y adopta sus acuerdos sobre la base de las propuestas formuladas por la Dirección General competente. Así lo reconoce la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, el artículo 239.6 de la citada Ley establece que «Reglamentariamente se determinarán la composición, la organización y el funcionamiento de la Comisión».

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Decreto 68/1983, de 30 de junio; la promulgación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las reestructuraciones orgánicas habidas y la experiencia adquirida, aconsejan una revisión, ampliación y, en definitiva, una actualización de las reglas de funcionamiento.

El proyecto de Decreto regula la organización y funcionamiento interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid, acomodando sus preceptos a la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y del procedimiento administrativo común.

En la composición de la Comisión de Urbanismo de Madrid se asegura una suficiente representación de todas las Consejerías de la Comunidad de Madrid, de los municipios de la región, así como de la Administración General del Estado.

Por otro lado, se amplía, como novedad, la antelación mínima en la que debe cursarse la convocatoria a setenta y dos horas.

Se habilita al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo para desarrollar y ejecutar lo dispuesto en el presente Decreto.

Se ha cumplido con las previsiones recogidas por el artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y el Decreto 210/2003, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y de sus Comisiones.

En este sentido, y para garantizar la adecuada y suficiente difusión del Decreto a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la Ley que agrupan y representan a los ciudadanos cuyos fines guardan relación directa con el objeto de la disposición, en los términos exigidos por el artículo 24.1.c) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, se concedió audiencia a la Federación de Municipios de Madrid y a la Delegación de Gobierno en la Comunidad de Madrid.

El Consejo de Gobierno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, tiene atribuido el ejercicio de la potestad reglamentaria en todos los casos en que no esté específicamente atribuida al Presidente o a los Consejeros.

En su virtud, de acuerdo el Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, y previa deliberación, en su reunión de 5 de enero de 2016,

DISPONE

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.*

Se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento Interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid, que se inserta a continuación.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y, en particular, el Decreto 68/1983, de 30 de junio, por el que se crea la Comisión de Urbanismo de Madrid y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones necesarias para el desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda. *Publicación y entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNO DE LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Reglamento tiene por objeto establecer la organización y las normas de funcionamiento interno de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

1. La Comisión de Urbanismo de Madrid se regirá, en cuanto a su organización y funcionamiento interno, por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la

Comunidad de Madrid, en el presente Reglamento y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

2. Los acuerdos de carácter resolutorio adoptados de la Comisión de Urbanismo de Madrid, dictados en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, ponen fin a la vía administrativa.

TÍTULO I

Organización

CAPÍTULO I

Composición de la Comisión de Urbanismo de Madrid

Artículo 3. *Composición.*

1. La Comisión de Urbanismo de Madrid estará integrada por los siguientes miembros:

a) El Presidente, que será el titular de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

b) El Vicepresidente, que será el titular de la Viceconsejería competente en materia de ordenación urbanística.

c) Los siguientes Vocales:

1.º Un representante por cada una de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, nombrado por el Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, con nivel orgánico de Viceconsejero o Director General.

Adicionalmente, en representación de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno podrá nombrar dos Vocales de entre los titulares de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, de infraestructuras del transporte o de vivienda, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

2.º Cuatro Vocales de Libre Designación, de entre personas de acreditada competencia en los asuntos propios de la Comisión de Urbanismo de Madrid, nombrados por el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística.

3.º Un representante del municipio de Madrid, designado por su Ayuntamiento.

4.º Diez miembros electos de los demás municipios de la Comunidad de Madrid, designados por la Federación de Municipios de Madrid.

5.º Un representante de la Administración General del Estado, designado por la misma.

d) El Secretario, que será el titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y que actuará con voz y sin voto.

2. Los suplentes de los Vocales señalados en el apartado anterior, excepto los previstos en el inciso 2.º que no tendrán suplentes, serán designados de acuerdo con las normas establecidas en este artículo para el nombramiento de los titulares.

3. Los Alcaldes o los Concejales en quien aquellos deleguen serán convocados, con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas a la fecha de la celebración de la sesión de la Comisión de Urbanismo de Madrid, y podrán asistir a la misma, con voz y sin voto, cuando se haya incluido un asunto de planeamiento general de ese municipio en el orden del día de la sesión respectiva.

Igualmente, el Presidente podrá convocar a las sesiones, con voz y sin voto, a aquellas personas que, por sus actividades, conocimientos o experiencia estime conveniente para el mejor asesoramiento de la Comisión.

4. La condición de miembro de la Comisión de Urbanismo de Madrid no dará derecho a percibir retribución económica.

CAPÍTULO II

De los miembros de la Comisión de Urbanismo de Madrid y sus funciones

Artículo 4. *Competencias del Presidente.*

1. Son funciones del Presidente de la Comisión de Urbanismo de Madrid:

a) Representar a la Comisión en cuantos actos sea procedente.
b) Acordar las convocatorias ordinarias y extraordinarias, la fijación del orden del día, presidir y levantar las sesiones de la Comisión, garantizando el cumplimiento de las Leyes y la regularidad de las deliberaciones y votaciones, pudiendo suspenderlas en cualquier momento por causa justificada.
c) Dirimir con voto de calidad los empates en las votaciones.
d) Dictar cuantas instrucciones de régimen interior sean procedentes para el adecuado despacho de los asuntos competencia de la Comisión.
e) Recabar los informes y documentos que estime necesarios para la mejor instrucción de los procedimientos sujetos al conocimiento de la Comisión.
f) Cuantas otras funciones no resulten específicamente atribuidas a otros órganos por el presente Reglamento.

2. El Presidente tendrá competencia para adoptar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos adoptados por la Comisión.

Artículo 5. *Funciones del Vicepresidente.*

Son funciones del Vicepresidente de la Comisión de Urbanismo de Madrid:

a) Sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o enfermedad.
b) Colaborar en el ejercicio de las funciones que corresponden al Presidente y realizar aquellas otras que específicamente le sean encomendadas por el mismo.

Artículo 6. *Facultades de los Vocales.*

1. Son facultades de los Vocales miembros de la Comisión de Urbanismo de Madrid:

a) Intervenir en las deliberaciones y emitir su voto para la adopción de los acuerdos de la Comisión.
b) Formular, en su caso, proposiciones de acuerdos, que serán incluidos en el orden del día de la primera sesión que la Comisión celebre, siempre que hayan sido recibidas por el Presidente con la suficiente antelación. No obstante, si el Presidente de la Comisión estimase inoportuna la inclusión de la proposición en el orden del día, dará cuenta razonada del asunto a la Comisión que, con carácter previo, deliberará sobre el mismo.
c) Formular votos particulares a los acuerdos de la Comisión.
d) Conocer la documentación que sirve de base a los asuntos que figuran en el orden del día, con una antelación mínima de setenta y dos horas a la fecha y hora de la convocatoria.

2. Los Vocales miembros de la Comisión forman parte de la misma en virtud de designación personal, por lo que no podrán hacerse representar ni delegar su voto.
3. Los suplentes de los Vocales titulares de la Comisión de Urbanismo de Madrid, que hayan sido designados como tales, sustituirán, en caso de ausencia o de enfermedad y, en general, cuando concurra alguna causa justificada, a los miembros titulares con los mismos derechos y deberes que estos.

Artículo 7. *Funciones del Secretario.*

1. Son funciones del Secretario:

a) Preparar y cursar, por orden del Presidente y previa su aprobación, la convocatoria y el orden del día de las sesiones de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
b) Asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la Comisión y redactar las actas de sus sesiones, que serán visadas por el Presidente.

c) Prestar asistencia a la Presidencia en el curso de las sesiones, ejerciendo cuantas funciones le sean encomendadas por aquellas e informar en derecho las cuestiones de que la Comisión conozca, cuando sea requerido para ello por el Presidente.

d) Ejercer la fe pública administrativa, signando los informes y acuerdos de la Comisión y expidiendo certificaciones de actas y acuerdos con el visto bueno del Presidente.

e) Notificar los acuerdos de la Comisión y velar por su ejecución, de acuerdo con lo previsto en las Leyes.

f) Llevar y custodiar las actas de la Comisión, visadas por el Presidente.

2. En el supuesto de ausencia, vacante o enfermedad del Secretario de la Comisión de Urbanismo de Madrid, sus funciones serán ejercidas por quien se designe suplente del titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

CAPÍTULO III

De las Ponencias

Artículo 8. *La Ponencia Técnica.*

1. La Ponencia es un órgano permanente integrado por todos los titulares de las Direcciones Generales de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, presidida por el que sea responsable del planeamiento urbanístico y asistida, en calidad de Secretario, por el Secretario General Técnico de la misma Consejería.

2. Tiene como función la preparación de los asuntos que deban ser sometidos a la Comisión, incluida la elaboración de las propuestas de acuerdo a adoptar por la misma.

3. Los componentes de la Ponencia Técnica asistirán, con voz y sin voto, a las sesiones de la Comisión y emitirán informe, a requerimiento del Presidente o de los demás miembros, sobre las cuestiones que se sometan a la misma.

Artículo 9. *Ponencias especiales.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la Comisión podrá acordar la constitución, en su seno, de Ponencias especiales, para el estudio de asuntos específicos, a fin de conseguir un mejor desarrollo de sus trabajos propios.

2. La asignación de miembros de la Comisión a las Ponencias especiales incumbe a su Presidente, oída la misma.

3. El acuerdo de la Comisión en cuya virtud se constituya una Ponencia especial, determinará su composición, funciones y duración.

TÍTULO II

Del funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Madrid

Artículo 10. *Constitución y adopción de acuerdos.*

1. La Comisión de Urbanismo de Madrid quedará válidamente constituida y podrá adoptar acuerdos en primera convocatoria con la presencia del Presidente y Secretario o, en su caso, de quienes les suplan, y de la mitad, al menos, de sus miembros.

La Comisión se entenderá válidamente constituida en segunda convocatoria una vez transcurridos quince minutos desde la primera, siempre que asista el Presidente, el Secretario y seis Vocales con voz y voto.

2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, salvo que por precepto expreso se exija un quórum especial, dirimiendo los empates el Presidente con su voto.

3. Los miembros que deseen que consten en acta sus intervenciones o votos particulares, los deberán entregar por escrito a la Secretaría de la Comisión dentro de un plazo de cuarenta y ocho horas a partir del fin de la sesión, y se incorporará al acta de la misma.

Artículo 11. *Régimen de convocatorias y sesiones.*

1. La Comisión de Urbanismo de Madrid se reunirá en sesión ordinaria una vez al mes, excepto durante el mes de agosto, previa convocatoria ordenada por su Presidente.

2. Son sesiones extraordinarias aquellas que convoque el Presidente con tal carácter, por iniciativa propia o a solicitud de la cuarta parte, al menos, del número legal de miembros de la Comisión. Tal solicitud habrá de hacerse por escrito en el que se razone el asunto o asuntos que la motiven, firmado por todos los que la suscriben.

La determinación de los puntos del orden del día, conforme a lo dispuesto en el artículo 4, corresponde al Presidente, si bien, la exclusión de este de alguno de los asuntos propuestos deberá ser motivada.

3. Las convocatorias de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Comisión de Urbanismo de Madrid se cursarán, a través de medios electrónicos, con una antelación mínima de setenta y dos horas, e irán acompañadas del orden del día correspondiente y, en su caso, el acta de la sesión anterior a efectos de su aprobación, si no se hubiese aprobado conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure incluido en el orden del día, salvo que estén presentes todos los miembros de la Comisión y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría.

4. Cuando un miembro titular no pueda asistir, deberá trasladar la convocatoria a su suplente, debiendo comunicarlo, con una antelación mínima de veinticuatro horas a la celebración de la sesión, a la Secretaría de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

5. La Comisión de Urbanismo de Madrid podrá retirar asuntos del orden del día, a petición del Presidente o tres Vocales, una vez oída la Ponencia Técnica.

Artículo 12. *Actas.*

1. De cada sesión que celebre la Comisión de Urbanismo de Madrid se levantará acta por el Secretario, que especificará necesariamente los asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

2. El acta de cada sesión podrá aprobarse en la misma reunión o en la inmediata siguiente. El Secretario elaborará el acta con el visto bueno del Presidente y lo remitirá a través de medios electrónicos, a los miembros de la Comisión de Urbanismo de Madrid, quienes, en el plazo de setenta y dos horas, podrán manifestar por los mismos medios su conformidad o reparos al texto, a efectos de su aprobación. Transcurrido el plazo señalado sin formular reparos, se entenderá otorgada la conformidad, considerándose aprobada en la misma reunión.