

PROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. CONSIDERACIONES GENERALES: La Legislación Urbanística constituye una de las manifestaciones del Derecho Administrativo de mayor importancia de nuestro ordenamiento jurídico. Sus más representativos instrumentos legales están constituidos, por una parte, por las denominadas Leyes del Suelo, tanto de ámbito estatal como de ámbito autonómico y, por otra parte, por los Planes Generales de Urbanismo que, generalmente en el ámbito municipal, concretan las políticas territoriales de las administraciones en dichos ámbitos, siempre en el marco normativo establecido por las Leyes del Suelo.

II. El ordenamiento jurídico español atribuye, tanto a las Comunidades Autónomas como a los Ayuntamientos, vastas competencias en orden al establecimiento normativo, la expresión de políticas territoriales y la gestión y disciplina urbanísticas en relación con las iniciativas privadas al respecto.

III. No por ello, el propio Estado renuncia plenamente al establecimiento de normativa urbanística de ámbito estatal, tal y como se refleja en la vigente Ley del Suelo de 8/2007 de 28 de Mayo vigente hasta el 27 de Junio de 2008 y al RD Legislativo 8/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, cuyos objetivo es, sin duda alguna, el de la búsqueda de una homogeneización básica de las legislaciones autonómicas en la materia, de forma tal que se garanticen en todo el territorio nacional estándares mínimos de tratamiento de nuestro territorio por parte de las administraciones municipales y autonómicas, factor este de equilibrio y equidad en la definición de derechos y deberes de particulares y administraciones en la gestión de nuestro propio territorio.

IV. La vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio) es anterior en varios años a la posterior Ley del Suelo Estatal (Ley 8/2007 de 28 de mayo) y, por otra parte comporta, en aspectos sustantivos de ella, importantes diferencias, que, en razón de los criterios de compatibilidad normativa, procede, en cualquier caso, corregir y atemperar, con el fin de que la dualidad normativa que subyace en el Derecho Urbanístico en nuestro país se desarrolle en un entorno de compatibilidad y equilibrio inter-territorial y no en un contexto de confrontación latente de carácter normativo.

V. La vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid fue aprobada en un contexto urbanístico y económico marcado por el denominado "boom inmobiliario", que por otra parte, encontró terreno abonado en el tratamiento que la actual Ley ha dado, entre otros a la clasificación de los suelos y a las competencias de las administraciones en materia de planificación territorial, por solo citar algunas de sus determinaciones básicas.

VI. La crisis económica que se ha desatado a escala mundial recientemente tiene sin duda origen en el ámbito financiero, pero también se presenta, en lo que a España se refiere, y la Comunidad de Madrid no es en absoluto ajena a ello, como una acusada crisis inmobiliaria, de tan conocidas repercusiones en nuestra sociedad, tanto por su decisivo papel en el elevado paro que ha provocado, como en la precarización de muchas economías familiares atadas a productos inmobiliarios sobrevalorados a los que ahora, el sistema financiero español, acuerda valor y crédito muy inferior al que se otorgó con anterioridad, y que también propició la escalada especulativa sobre la vivienda previa a la crisis. Las Administraciones Locales tienen el deber y la responsabilidad de sacar todas las conclusiones que se imponen acerca del papel desempeñado por sus normativas en la especulación inmobiliaria que tan tenazmente ha sacudido el país en los últimos años y, en consecuencia, de adaptar su normativa urbanística en este caso a las situaciones estructurales actualmente existentes y, en cualquier caso, a su corrección.

VII. Tales son, estructuralmente, los dos objetivos de este Proyecto de Reforma de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: su adaptación a las determinaciones fundamentales de la Ley del Suelo Estatal vigente y la concreción, tanto de una verdadera intervención pública en los ámbitos de la planificación, la gestión y la disciplina urbanísticas, como de la participación ciudadana en la definición del modelo territorial que se proyecte para nuestro futuro

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la actividad de ordenación territorial y urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad de Madrid.

La ordenación del territorio y la actividad urbanística son funciones públicas cuya titularidad corresponde a las administraciones públicas competentes (Comunidad de Madrid y municipios) que la desarrollarán y gestionarán conforme a una equilibrada ponderación de los bienes jurídicos relevantes protegidos por la Constitución y para la máxima realización posible en cada caso del orden por ésta definido.

Comprende la planificación, el planeamiento, la urbanización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias en el entorno.

Artículo 2. Fines de la ordenación del territorio y la actividad urbanística

Son fines de la ordenación del territorio:

1. La organización racional y equilibrada de la utilización de los recursos naturales que propicie la cohesión territorial de la Comunidad de Madrid.
2. 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.
3. 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.

Son fines de la actividad urbanística:

1. Impulsar el desarrollo sostenible de los núcleos urbanos regulando los usos del suelo a la utilización de los recursos naturales subordinándolos, al igual que la construcción, al interés general.
2. Garantizar la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna.
3. Evitar la especulación del suelo y el consumo irracional del espacio por la urbanización

La ordenación del territorio y la actividad urbanística se llevarán a cabo fomentando la participación pública, la justa distribución de beneficios y cargas y la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Artículo 3 Competencias de las distintas Administraciones Públicas.

Las administraciones públicas y las entidades a ella adscritas o dependientes en el ejercicio de la actividad territorial y urbanística se regirán por los principios de colaboración y cooperación.

En coherencia con lo anterior y con el fin de asegurar la idónea articulación del territorio de la Comunidad de Madrid y de éste con la del resto de España, los órganos competentes de la Comunidad ofrecerán y recabarán de la Administración del Estado toda la colaboración que, en cada caso, sea precisa para concretar y coordinar las obras y actuaciones respectivas con incidencia territorial.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4 Clases y categorías de suelo

1. Suelo urbano: consolidado y no consolidado distinguiendo en esta segunda categoría aquellos suelos que precisan de nueva ordenación y aquellos otros que requieren únicamente de un proceso de gestión.
2. Suelo rústico protegido: especial y general.
3. Suelo urbanizable: con o sin ordenación pormenorizada.
4. Suelo rústico común.
5. El Plan Regional y los Planes Sectoriales del medio físico podrán clasificar también suelo rústico protegido especial, clasificación que vinculará a los Planes Generales.
6. En los municipios que carezcan de Plan General el suelo que no deba clasificarse como urbano, de acuerdo con el apartado 1.a) del artículo siguiente o rústico protegido especial se considerará a todos los efectos como rústico común.

Artículo 5 Suelo urbano.

Los Planes Generales clasificarán como suelo urbano:

1. Los solares y los terrenos que cuenten con urbanización suficiente para la edificación o construcción a la que sirvan o deban servir de soporte y, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, procedentes de las redes públicas integrantes de la trama urbana.
2. Los terrenos ocupados por la edificación o construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para ellas, de acuerdo con la ordenación establecida por el propio Plan General.
3. Los Planes Generales categorizarán como consolidado el suelo urbano ya urbanizado, sin perjuicio de los dispuesto en el apartado 4 de este artículo.
4. Los terrenos que se urbanicen en ejecución del planeamiento, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado, a partir de la recepción de las obras de urbanización por los Ayuntamientos.

Los Planes Generales incluirán en la categoría de suelo urbano no consolidado, tanto los suelos que precisen de un instrumento subordinado de ordenación por haberse previsto una renovación sustancial de su tejido urbano, bien como consecuencia de la atribución de un aprovechamiento superior al establecido

por el plan preexistente o bien por un cambio de uso global o predominante, como aquellos otros que, afectados por apertura de nuevas vías, remodelaciones de manzanas o de conjuntos de parcelas, o reformas interiores, requieran de distribución de beneficios y cargas y, en general, de un proceso complementario de gestión.

Artículo 6 Suelo rústico Protegido

Los Planes Generales clasificarán, en todo caso, como suelo rústico protegido los siguientes terrenos:

1. En la categoría de suelo rústico protegido especial:
2. Los que por la legislación sectorial o el planeamiento supramunicipal hayan sido sometidos expresamente a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en razón de sus valores naturales: paisajísticos y medioambientales, o culturales: históricos, arqueológicos, y científicos.
3. En la categoría de suelo rústico protegido general.
4. Los terrenos que sin estar sometidos a protección por la legislación sectorial o el planeamiento supramunicipal, el Plan General considere, justificadamente, que deben ser protegidos por contar con valores significativos para el ámbito local bien sean agrícolas, forestales, paisajísticos o ecológicos.

Artículo 7 Suelo urbanizable.

Los Planes Generales, una vez definido el modelo territorial y la estrategia de crecimiento urbano, clasificarán como suelo urbanizable los terrenos necesarios para satisfacer sus previsiones de crecimiento en un periodo máximo de ocho años.

Los Planes Generales podrán ordenar en forma pormenorizada los sectores cuyo desarrollo se considere urgente de acuerdo con las necesidades de suelo puestas de manifiesto en la información urbanística.

En todo caso y en base a las citadas previsiones y a la estrategia de crecimiento diseñada, programarán el desarrollo de los diferentes sectores estableciendo la fecha en que deben desarrollarse y, en relación con ella, la fecha límite para la presentación del Plan Parcial.

Artículo 8 Suelo rústico común

Los Planes Generales clasificarán como suelo rústico común el suelo no incluido en ninguna de las clases y categorías anteriores que se entenderá preservado del desarrollo urbano, en tanto no se revise el Plan General o su Programa de Actuación y dentro del mismo se incluirá necesariamente:

1. Los suelos sujetos a riesgos naturales: geológicos, crecidas, inundaciones formalmente constatadas o justificadamente previsibles.
2. Los suelos sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que las establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los terrenos.
3. Los suelos de aprovechamiento comunal.

Artículo 9 Derechos y deberes de los propietarios y de las personas públicas y privadas en el suelo urbano. Solar

Los derechos y deberes de los propietarios y de las personas en el suelo urbano son los que establece la Ley Estatal.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán derecho, durante el periodo de tiempo establecido por el Plan General para el desarrollo del ámbito de que se trate, a promover la transformación del suelo de su propiedad y, cuando se trate de terrenos incluidos en sectores remitidos a posteriores desarrollos, a presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial. Transcurrido el plazo sin que se produzca la iniciativa de los propietarios, el Ayuntamiento deberá optar, en el plazo de seis meses y en función de las necesidades de suelo de la ciudad, bien por prorrogar el plazo para la misma bien por acometer su desarrollo por gestión pública.

El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios del Suelo urbano no consolidado será el 85% del asignado por el nuevo planeamiento en los suelos que no hubieran alcanzado la clasificación del suelo urbano consolidado o del exceso sobre el asignado por el plan preexistente en el resto de los casos.

Deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, el suelo urbanizado necesario para materializar el aprovechamiento no patrimonializable, así como el suelo con destino a redes públicas que se especifica en el artículo 4. Cuando por la escasa cuantía de dicho aprovechamiento no fuera viable su materialización en parcela independiente podrá ser sustituido por su equivalente económico.

El ejercicio del derecho a edificar requiere, en todo caso, que los terrenos tengan previamente la condición de solar o que adquieran ésta de forma simultánea a la edificación.

Se considerarán solares las parcelas del suelo urbano completamente urbanizadas que den frente a una vía pública urbana municipal debidamente pavimentada, con aceras encintadas y soladas y con alumbrado público.

Artículo 10 Derechos y deberes de los propietarios de los suelos rústicos protegidos

Los derechos y deberes de los propietarios de los suelos rústicos protegidos son los que establece la legislación estatal, la sectorial aplicable a cada categoría, y la derivada de los usos y actuaciones permitidos en esta Ley.

Artículo 11 Usos y actuaciones permitidos en el suelo rústico protegido.

En el suelo rústico especial podrán realizarse las actuaciones necesarias para la explotación de los terrenos de acuerdo con su destino natural, así como excepcionalmente y siguiendo el procedimiento establecido para la calificación urbanística, aquellas actuaciones que tengan que situarse en él, en los términos y condiciones que establezca el planeamiento urbanístico y la legislación sectorial y no tergiversen la preservación de los valores determinantes de su inclusión en esta categoría de suelo.

En el suelo rústico protegido general, además de las indicadas en el párrafo anterior, los siguientes:

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas de las que los terrenos sean naturalmente susceptibles y que resulten indispensables para su normal explotación.
2. Los usos, obras e instalaciones requeridos por las redes públicas supramunicipales y generales, que precisen ubicarse en estas categorías de suelo.
3. Las instalaciones destinadas a actividades científicas y de investigación y gestión vinculadas al medio natural.
4. Las infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en esta categoría de suelo.

El Plan General especificará las condiciones de su autorización que requerirán licencia municipal en el caso de los usos y actuaciones permitidos en las puntos a) y c) y Plan Especial en los restantes, salvo que estuvieran previstos y ordenados pormenorizadamente por el Plan General, en cuyo caso se precisará licencia municipal cuando sea exigible. La aprobación del Plan Especial o del Plan General supondrá la declaración de interés social de la obra de que se trate.

En todos los casos, las obras, instalaciones o actividades de que se trate habrán de ajustarse a las condiciones y parámetros establecidos por el Plan General y la legislación medioambiental y sectorial que les sea aplicable, contar con el procedimiento ambiental y con las autorizaciones y permisos que éstas exijan, todo ello con carácter previo a la licencia municipal cuando sea exigible.

Previa calificación urbanística concedida por la Comisión de Urbanismo de Madrid, siempre que no supongan finalidad urbanizadora y cumplan con las condiciones y los parámetros establecidos por el planeamiento urbanístico, se permiten:

1. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo la elaboración y comercialización de productos del sector primario que guarden la debida proporción con la extensión y características de la explotación a la que se vinculan, y los servicios complementarios de dichas actividades.
2. Las de carácter extractivo y las relativas a la investigación, obtención, y primera transformación de los recursos minerales e hidráulicos.
3. En el caso de que la protección del suelo, derivada del planeamiento o de la legislación sectorial, entrara en colisión con el interés público de explotación de sus riquezas naturales o culturales o con las infraestructuras y demás redes públicas que precisen localizarse en el suelo rústico, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid o el Consejo de Ministros, atendidas sus respectivas competencias territoriales y sectoriales, decidirán sobre el interés prevalente.

Artículo 12 Derechos y deberes de los propietarios y de las personas públicas o privadas en los suelos clasificados urbanizables en el Plan General

1. Los derechos y deberes de los propietarios y de las personas en el suelo urbanizable son los que establece la legislación básica estatal para el suelo urbanizable y los que señala esta Ley.
2. Podrán patrimonializar el 85% del aprovechamiento lucrativo resultante de multiplicar el aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector y sistemas generales incluidos y adscritos.
3. Deberán ceder a la Administración actuante el suelo urbanizado necesario para materializar el aprovechamiento que no puedan patrimonializar.
4. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho durante el plazo previsto en el Plan General, a promover su desarrollo y, en su caso, a presentar en el Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial.

5. Transcurrido dicho plazo sin que los propietarios de suelo urbanizable hubieran promovido el Plan Parcial, el ayuntamiento, en el plazo de seis meses, podrá optar, en función de las necesidades de suelo de la ciudad bien por prorrogar el plazo para su desarrollo bien por acometerlo por gestión pública.

Artículo 13. Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico común

Los propietarios de suelo rústico común tendrán los derechos establecidos en la legislación estatal y en esta Ley.

Artículo 14 Usos y actuaciones permitidos en el suelo rústico común

1. Sin necesidad de calificación urbanística previa, los especificados para el suelo rústico protegido en el Artículo 11 que habrán de ajustarse a las condiciones y parámetros establecidos por el Plan General y la legislación medioambiental y sectorial que les sea aplicable, contar con el procedimiento ambiental y con las autorizaciones y permisos que éstas exijan, todo ello con carácter previo a la licencia municipal cuando sea exigible.
2. Previa calificación urbanística concedida por la Comisión de Urbanismo de Madrid y siempre que no supongan finalidad urbanizadora y cumplan con las condiciones y los parámetros establecidos por el planeamiento urbanístico, se permiten:
3. El uso de vivienda unifamiliar aislada, cuando la finca cuente con la superficie mínima de 30 hectáreas y su construcción se justifique como necesaria para la actividad agraria.
4. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo la elaboración y comercialización de productos del sector primario que guarden la debida proporción con la extensión y características de la explotación a la que se vinculan, y los servicios complementarios de dichas actividades.
5. Las de carácter extractivo y las relativas a la investigación, obtención, y primera transformación de los recursos minerales e hidráulicos.
6. La construcción de equipamientos de ámbito supramunicipal, que por sus características y destino específicos deban emplazarse fuera de las poblaciones.
7. Los establecimientos de turismo rural y restauración, en edificaciones rurales tradicionales rehabilitados al efecto.

8. Los equipamientos públicos o privados en edificios existentes o rehabilitados al efecto, permitiéndose las ampliaciones necesarias para su idóneo funcionamiento.
9. Las industrias peligrosas o insalubres que hayan de emplazarse a distancia de los núcleos de población y cuya implantación no esté prohibida por el Plan General.
10. Las instalaciones de generación de energía eléctrica que por su vinculación forzosa a determinados terrenos rústicos hayan de emplazarse fuera de los sectores industriales.

TÍTULO II

PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL

Artículo 15 Instrumentos de Ordenación del Territorio

La Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid se lleva a cabo mediante los siguientes instrumentos:

1. Las Directrices de Ordenación Territorial.
2. Los Planes Sectoriales:
3. De redes de Equipamientos, infraestructuras y servicios.
4. Del Medio Físico.
5. Las Directrices de Ordenación Territorial establecen los elementos básicos para la organización y estructura del conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid, sus objetivos estratégicos y el marco de referencia de todos los demás instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento.
6. Los Planes Sectoriales desarrollan y concretan, en el marco de las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio, bien cualquier sistema de redes supramunicipales (Planes Sectoriales de Redes) bien las determinaciones medioambientales y estrategias de protección y ordenación del medio físico, referidas bien a la totalidad de la Comunidad, bien a conjuntos de

municipios que puedan delimitarse como totalidad a efectos de la red o ecosistema de que se trate (Planes Sectoriales del Medio Físico)

Artículo 16 Contenido de las Directrices de Ordenación Territorial

Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán el siguiente contenido:

1. Diagnóstico de los problemas y las oportunidades territoriales en relación a la organización y estructura del territorio de la Comunidad de Madrid y a la armonización y compatibilización del planeamiento territorial y los planes sectoriales.
2. Definición del Modelo Territorial de la Comunidad de Madrid contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
3. Esquema de articulación territorial integrado por el sistema de asentamientos, las redes supramunicipales y la estructura espacial de las actividades productivas.
4. Delimitación del suelo rústico protegido especial así como explicitación de las recomendaciones respecto al suelo que debe ser preservado del proceso de urbanización en base al esquema territorial propuesto.
5. Esquema de movilidad.
6. Catálogo de Bienes de Interés Cultural.
7. Principios de coordinación del planeamiento municipal con las Directrices de Ordenación Territorial, al menos en los siguientes aspectos:
8. Magnitudes de referencia para el crecimiento poblacional y la ocupación del suelo en relación con el diseño y programación de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios.
9. Criterios de distribución de las actividades económicas.
10. Orientaciones sobre los modelos de desarrollo de los crecimientos en función de las características y los valores ambientales de los diversos sistemas territoriales.
11. Las Directrices de Ordenación Territorial contendrán cuantas determinaciones sean necesarias para cumplir su función expresándose en los documentos gráficos y escritos adecuados para definir éstas con precisión.

Artículo 17 Contenido de los Planes Sectoriales de Redes Supramunicipales

Los Planes Sectoriales de Redes contendrán cuantas determinaciones sean precisas para definir el trazado de la red o redes que desarrollen y localizar las reservas de suelo necesarias para su ubicación.

Artículo 18 Contenido de los Planes Sectoriales del Medio Físico

Los Planes Sectoriales del Medio Físico contendrán cuantas determinaciones sean precisas para la ordenación de los suelos rústicos de protección especial en relación con el Modelo Territorial definido por las Directrices de Ordenación territorial y la definición de los condicionantes que su protección supone a los desarrollos urbanos del entorno.

Podrán incluir, asimismo, los programas para la conservación y recuperación, en su caso, de los diferentes ecosistemas.

Artículo 19 Elaboración, Tramitación y Aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio

La formulación y aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Decidida la formulación de las Directrices bien por propia iniciativa, bien por acuerdo adoptado al efecto por la Asamblea de Madrid, el Consejo de Gobierno en el plazo de 1 año, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, someterá a dicha Asamblea de Madrid el Documento de Bases en que se incluirán necesariamente la organización y los plazos previstos del proceso de formulación.
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 para la redacción del documento inicial, 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 documento inicial de Directrices de Ordenación Territorial, 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 uno 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. En el plazo máximo de dos años desde la presentación en la Asamblea del documento de bases, deberá llevarse a cabo la aprobación definitiva que se hará por Ley de la Asamblea de Madrid y Decreto del Consejo de Gobierno.
 6. 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 20 Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Sectoriales.

La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Sectoriales que desarrollen alguna de las determinaciones del Plan Regional se ajustará al siguiente procedimiento:

1. La Consejería competente elaborará un documento inicial con la participación que fuera procedente de las demás Consejerías o de las administraciones y organismos con competencias sobre la red objeto de planificación.
2. 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 uno 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.
3. 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 definitiva previo informe de la Comisión de Urbanismo.

CAPÍTULO II

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

Sección 1ª Disposiciones generales

Artículo 21 Ejercicio de la Potestad de planeamiento urbanístico y clases de planes

La potestad de planeamiento se ejercerá a partir de una información suficiente de la realidad existente y de una valoración razonable y razonada de su evolución previsible, ponderando todos los intereses y necesidades, públicos y privados, previamente constatados, valorando las diversas alternativas disponibles para su tratamiento y justificando siempre, en términos objetivos, la elección de las soluciones que finalmente se adopten, sobre la base de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Como regla general, no podrá darse un tratamiento urbanístico diferenciado a zonas homogéneas existentes, salvo que concurren razones especiales que lo justifiquen y se adopten las medidas necesarias para minimizar las diferencias.

Las determinaciones relativas a las obras e infraestructuras, cuya ejecución corra a cargo de las Administraciones Públicas, deberán contar con el adecuado respaldo de un estudio económico-financiero pormenorizado, al que habrán de incorporarse, en su caso, los compromisos correspondientes de dichas Administraciones.

La ordenación del municipio se lleva a cabo mediante Plan General y, en desarrollo del mismo, mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Catálogos municipales de bienes y espacios protegidos.

Artículo 22 Redes públicas. Determinaciones de ordenación

Se entiende por redes públicas el conjunto de elementos que el planeamiento dedica a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral en tres niveles jerárquicos: supramunicipal, general y local, que distinguirá el planeamiento general según sea

su función, uso, servicio y gestión de índole estatal o de la Comunidad de Madrid, de todo el municipio o de una parte del municipio, respectivamente.

Se distinguen a efectos de la presente Ley y desde el punto de vista funcional, las siguientes redes públicas:

1. Infraestructuras y servicios, que comprenden, a su vez:
2. Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, aeroportuarias, pecuarias y de telecomunicación.
3. Red de infraestructuras de urbanización, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, alumbrado y telefonía por cable.
4. Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
5. Equipamientos, que comprenden, a su vez:
6. Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.
7. Red de alojamientos tutelados sometidos a la gestión pública.
8. Red de Zonas verdes y Espacios libres, que comprenden, a su vez:
9. Red de parques y espacios protegidos regionales.
10. Red de parques municipales y urbanos.
11. Red local de jardines, plazas y calles predominantemente peatonales de anchura mínima 12 m.

Se entienden por determinaciones estructurantes de la ordenación aquéllas que regulan las variables que definen la ordenación propuesta por el Plan General, y el modelo territorial, y como mínimo las siguientes:

1. Clasificación y calificación del suelo.
2. Redes Generales y Supramunicipales
3. Aprovechamientos globales y/o unitarios.
4. Los coeficientes de homogeneización mediante los cuales se calcula la edificabilidad, así como la forma de medición de ésta.
5. La delimitación de los sectores.
6. La pormenorización de la vivienda de protección pública en los diferentes niveles o precio de venta.

El Plan General podrá declarar como estructurantes otras determinaciones siempre que se justifique que son necesarias para la definición de la ordenación y el modelo territorial propuesto.

Son determinaciones pormenorizadas todas aquellas cuya posible alteración por planeamiento de desarrollo no altere el modelo territorial y la ordenación propuesta por el Plan General

Sección 2ª Planes Generales Municipales

Artículo 23 Objeto, función y determinaciones.

Los Planes Generales, como instrumentos de ordenación urbanística integral del territorio municipal, definirán la estructura general y orgánica del territorio y el modelo territorial mediante las determinaciones estructurantes.

Los Planes Generales establecerán con la debida precisión, la localización y el desarrollo o prolongación que habrá de darse a los elementos de las redes públicas para la realización del modelo urbano que pretendan promover.

Deberán prever el recorrido de los sistemas de transporte público y de los itinerarios peatonales, y en su caso ciclistas, que garanticen una conexión eficaz entre el suelo urbano y los distintos sectores del suelo urbanizable, así como la de estos entre sí y la del conjunto con el exterior del municipio.

En el suelo urbano los Planes Generales establecerán:

En todo caso:

1. La delimitación de los núcleos o áreas históricas tradicionales, que reclamen un tratamiento especial para asegurar la preservación de sus valores y el mantenimiento de la debida armonía entre las antiguas y las nuevas construcciones.
2. La división de todo el suelo urbano en zonas homogéneas de usos globales, edificabilidades y tipos edificatorios.
3. El uso global y las edificabilidades y aprovechamientos lucrativos global y unitarios aplicables en cada zona homogénea y sector.
4. La definición de los elementos precisos para completar las redes locales.

En suelo urbano consolidado:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada.

2. En su caso, las áreas a rehabilitar en las que no se podrá aumentar el aprovechamiento lucrativo existente calculado a partir de la edificabilidad existente y los coeficientes de homogeneización fijados por el Plan General para el área homogénea en que se sitúa.

En suelo urbano no consolidado

En todo caso.-

1. La fijación de los coeficientes de homogeneización necesarios para calcular la edificabilidad a partir del aprovechamiento unitario.
2. La delimitación de las áreas de reparto y el aprovechamiento unitario de cada una de ellas.

En los suelos que precisen de instrumento subordinado de ordenación:

1. La delimitación de los sectores sometidos a posteriores desarrollos y Las áreas a rehabilitar que precisen de una ordenación estructuralmente distinta de la preexistente.
2. En su caso, las determinaciones de ordenación pormenorizada de aquellos sectores que justificadamente, en base a la oferta de suelo urbanizado existente en relación a la demanda o a su papel en la estructura urbana, sea necesario incorporar con urgencia al desarrollo urbano.

En los suelos que precisen tan solo de instrumentos de gestión:

1. Las áreas a rehabilitar o que hayan sido objeto de reforma interior en las que el aprovechamiento otorgado por el Plan General sea superior al preexistente sin superar el del área homogénea en al que se sitúan.
2. La delimitación de las unidades de ejecución con la fijación del sistema de ejecución en cada una de ellas y las cesiones a efectuar.

En el suelo rústico protegido los Planes Generales establecerán:

1. Las medidas de conservación y protección de los valores determinantes de su clasificación y categorización como tales cuando no vengan ya establecidas en la legislación sectorial aplicable.
2. Los usos prohibidos incompatibles con la protección o preservación en cada categoría.
3. Los criterios con arreglo a los cuales habrán de ser valoradas las iniciativas referentes a los usos y actividades de posible implantación, según lo dispuesto en el artículo 11.
4. Cuando fuera necesario, la remisión a un Plan Especial de infraestructuras en el que se establezca la ordenación pormenorizada de las mismas.
5. Los parámetros urbanísticos que deben respetar las construcciones y edificaciones.
6. Las actividades que para su puesta en marcha deban solicitar la correspondiente calificación urbanística autonómica previa a la licencia municipal.

En el suelo urbanizable los Planes Generales establecerán:

1. La delimitación precisa de cada sector y su justificación.
2. El uso global y el aprovechamiento unitario de cada sector.
3. La edificabilidad lucrativa máxima de la que en sectores residenciales deberá destinarse como mínimo el 50% a viviendas con algún régimen de protección distribuida en los diferentes módulos económicos de los cuales al menos el 80% correspondan al módulo de inferior precio de venta.
4. Cuando justificadamente, en base a la escasez de suelo urbanizado en relación con la demanda prevista, sea necesario podrá establecerse la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los sectores incorporando al Plan General un documento específico incluyendo la totalidad de las determinaciones exigidas para los planes parciales para los sectores que corresponda.
5. La superficie de suelo para:
 - a. Redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid que no será inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos.
 - b. La red general municipales de equipamientos, que no será inferior a 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables lucrativos, y
 - c. La red general de espacios libres y zonas verdes, que no podrá ser inferior a 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos, en ambos casos con independencia de las redes existentes.

6. El área de reparto y el cálculo del aprovechamiento unitario de reparto.
7. Cuando fuera necesario, la remisión a un Plan Especial de infraestructuras en el que se establezca la ordenación pormenorizada de las mismas.
8. En el Suelo rústico común el Plan General establecerá:
9. Los criterios con arreglo a los cuales habrán de ser valoradas las iniciativas referentes a los usos y actividades de posible implantación, según lo dispuesto en el artículo 9.1.
10. Cuando fuera necesario, la remisión a un Plan Especial de infraestructuras en el que se establezca la ordenación pormenorizada de las mismas.
11. Los parámetros urbanísticos que deben respetar las construcciones y edificaciones.
12. Las actividades que para su puesta en marcha deban solicitar la correspondiente calificación urbanística autonómica previa a la licencia municipal.

Además de las determinaciones ya señaladas con carácter general y para cada clase y categoría de suelo, los Planes Generales podrán incluir la ordenación pormenorizada de los centros cívicos y establecimientos comerciales, terciarios y de espectáculos que por su naturaleza y características demanden medidas especiales de seguridad, tráfico, aparcamiento y análogas; asimismo podrán incluir cuantas otras determinaciones complementarias se consideren de interés

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenidas en los Planes Generales, podrán ser modificadas por los Planes Parciales siempre que justifiquen su conveniencia y oportunidad y su coherencia con las determinaciones estructurantes.

Artículo 24 Documentación.

Los Planes Generales formalizarán su contenido en los documentos necesarios para asegurar su máxima operatividad en función de la complejidad mayor o menor del territorio. Como mínimo contarán con los documentos siguientes:

1. Memoria: En la que se justificarán la clasificación, categorización y calificación de los suelos, se recogerá toda la información utilizada para la definición del modelo urbano elegido, se expondrán con el debido detalle las diversas alternativas de ordenación consideradas, se justificarán las decisiones finalmente adoptadas, los cálculos de los aprovechamientos unitarios de reparto, la participación ciudadana y el grado de cumplimiento de los informes sectoriales.

2. Estudio de viabilidad: En el que se justificará en general la sostenibilidad del modelo elegido al año horizonte del Plan, en particular, en lo relativo a capacidad de carga para usos urbanos de los diferentes suelos del término municipal, a la movilidad y a la promoción del transporte público y los modos motorizados, así como la viabilidad de su desarrollo en función de la capacidad de iniciativa, gestión disponible y de las posibilidades económicas y financieras con las que en cada caso cuenta el municipio.
3. Estudio de incidencia y evaluación medioambiental: Ha de comprender el informe ambiental de planes y programas exigido por la Directiva 2.001/42/CE, un resumen pormenorizado de las consultas realizadas, una memoria ambiental y una exposición razonada de las modificaciones eventualmente introducidas a consecuencia de las mismas.
4. Estudio económico-financiero pormenorizado de las expropiaciones, obras e infraestructuras cuya ejecución corra a cargo de las Administraciones Públicas y estén programadas o con los proyectos aprobados.
5. Normas urbanísticas de las determinaciones generales y pormenorizadas.
6. Documentos relativos a la gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, de la protección contra la contaminación acústica que fueren precisos, y, en su caso, de los suelos contaminados de conformidad con la normativa sectorial al respecto.
7. Planos de clasificación y categorización del suelo, de sectorización, de ordenación, de equidistribución de aprovechamientos y de gestión, en los que se diferencien las determinaciones estructurantes de la ordenación general de las pormenorizadas de la ordenación de desarrollo, se determinen, en su caso, las áreas a rehabilitar y se delimiten las unidades de ejecución con señalamiento del sistema de ejecución en cada una de ellas.
8. Programa de desarrollo con indicación de los ritmos y plazos para el desarrollo del suelo urbanizable así como para la transformación del suelo rústico transformable así como el orden de preferencia o el escalonamiento de las actuaciones y el desarrollo del Plan en el resto de las clases y categorías de suelo.
9. Catálogo municipal de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

Sección 4ª Planes Parciales

Artículo 25 Objeto y determinaciones.

Los Planes Parciales desarrollan el planeamiento general y establecen la ordenación pormenorizada de cada sector de los suelos urbano no consolidado y urbanizable.

La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones necesarias para legitimar la realización de los actos concretos de ejecución, incluida la delimitación, en su caso, de la unidad o unidades de ejecución y fijación del sistema de ejecución de cada una de ellas.

Los Planes Parciales localizarán adecuadamente las reservas de suelo destinadas a las redes públicas locales de servicios, equipamientos e infraestructuras, que, con independencia de la red viaria, serán como mínimo de 20 metros cuadrados para equipamientos sociales, y 15 metros cuadrados para espacios libres y zonas verdes, en todos los casos, por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos en el sector.

Preverán, al menos, media plaza de aparcamientos públicos vinculados al viario público y plaza y media de aparcamientos privados en el interior de los solares, por cada 100 metros cuadrados edificables lucrativos y no lucrativos.

El suelo de los espacios libres y zonas verdes públicos será, al menos, el 10 por ciento de la superficie del sector descontadas las redes públicas supramunicipales y generales.

Así mismo localizarán los suelos correspondientes al aprovechamiento lucrativo no patrimonializable por los propietarios. De dicho aprovechamiento, el Ayuntamiento destinará al menos el 50% a vivienda de Promoción Pública en régimen de alquiler.

Ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias con referencia al uso global o característico del área de reparto en la que se comprenda el sector

Esta ponderación, para el reparto intersectorial será independiente de la que pueda establecerse hacia el interior del sector para la asignación de aprovechamientos a los diferentes propietarios que, en cualquier, caso, no podrá modificar el aprovechamiento y la edificabilidad máximos establecidos en el Plan General.

Los Planes Parciales, dentro de las redes de infraestructuras, incluirán los recorridos e instalaciones necesarios para el transporte público y, en su caso, una red de itinerarios peatonales y de carriles para bicicletas.

Artículo 26 Documentación.

Los Planes Parciales se formalizarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su contenido y de su adecuación al Plan General y, en su caso, la necesidad o conveniencia de las modificaciones introducidas en las determinaciones pormenorizadas eventualmente dispuestas por aquéllos.
2. Estudio de movilidad en el que se justifique que, tanto el modelo urbano como las redes locales, tiendan a potenciar el uso del transporte público y los modos no motorizados, procurando alternativas eficientes a los desplazamientos en vehículo privado.
3. Planos de la ordenación urbanística pormenorizada y de las redes locales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
4. Si fueran precisos, y de conformidad con la normativa sectorial al respecto, los documentos relativos a la gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, de la protección contra la contaminación acústica y de los suelos contaminados.
5. Organización, etapas, gestión de la ejecución, y plazos para la edificación, con posible delimitación de la unidad o unidades de ejecución y fijación del sistema de ejecución de cada una de ellas.
6. Evaluación económico financiera.
7. Normas urbanísticas.
8. Ampliación o modificación, en su ámbito territorial, del Catálogo municipal de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

Sección 5ª Planes Especiales, Estudios de Detalle y Catálogos municipales

Artículo 27 Planes Especiales.

Los Planes Especiales tienen por función el establecimiento, definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como de las redes de infraestructuras privadas; la conservación, y protección del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico y de los medios urbano y rural; la rehabilitación de áreas de suelo urbano consolidado; la protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y

naturales; la ordenación de partes del suelo rústico especial y preservado, y cualesquiera otras actuaciones semejantes de carácter no integral, siempre que se justifique su necesidad.

Los Planes Especiales que se refieran a infraestructuras podrán modificar las determinaciones establecidas por el planeamiento general o parcial sobre las mismas siempre que se justifique debidamente la necesidad o conveniencia de los cambios y la coherencia de estos con la estructura general constituida por las determinaciones estructurantes.

Los Planes Especiales se formalizarán en los documentos adecuados a sus finalidades específicas e incluirán en todo caso una Memoria justificativa de sus determinaciones: conveniencia, oportunidad, y cuando proceda, la ampliación o modificación del Catálogo municipal de bienes y espacios protegidos.

Artículo 28 Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle tienen por función concretar la ubicación y ordenación formal de los volúmenes edificables y establecer las alineaciones y rasantes o modificar o reajustar las que, en su caso, estuvieren establecidas.

En ningún caso podrán calificar el suelo ni modificar su uso, incrementar el aprovechamiento o la edificabilidad, ni alterar de ningún otro modo las limitaciones que les imponga el planeamiento general, parcial o especial.

No podrán parcelar el suelo, causar perjuicios a los predios colindantes, disminuir espacios libres, o abrir nuevas calles o vías públicas municipales.

Artículo 29 Catálogos municipales de bienes y espacios protegidos

Podrán formularse y aprobarse Catálogos municipales de bienes y espacios protegidos, con carácter autónomo del planeamiento o bien con la finalidad de modificar, completar, precisar, actualizar o mejorar los que contengan los Planes urbanísticos.

El Catálogo municipal se limitará a relacionar y proteger los elementos de interés a nivel municipal con independencia de los elementos relacionados y protegidos por el Catálogo regional, que podrán ser incluidos en el mismo con objeto de ofrecer una información completa de las bienes protegidos situados en el municipio.

CAPÍTULO III

FORMACIÓN, APROBACIÓN Y EFECTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Sección 1ª Formación del Plan y Procedimiento de aprobación

Artículo 30 Disposiciones generales

El planeamiento urbanístico municipal podrá ser promovido por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales que habrán de serlo siempre por aquéllas y los Planes de desarrollo cuando su redacción fuera atribuida a la Administración por el Plan General.

La formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento que afecten a más de un término municipal corresponderá al órgano de la Consejería competente en materia de urbanismo, según las normas contenidas en la presente Ley para los supuestos de subrogación de la Comunidad en la tramitación y aprobación de los Planes.

Artículo 31. Fase Previa

Con carácter previo al inicio de la tramitación del Plan General el Ayuntamiento o en su caso, la Consejería competente en materia urbanística, elaborará un avance que deberá incluir un análisis de la fragilidad del suelo y de su capacidad de acogida de usos urbanos que someterá a un proceso de evaluación ambiental con carácter previo a su aprobación, en el que deberán identificar y evaluar los efectos significativos sobre el medio ambiente de las alternativas de ordenación que contemplen, debiendo someterse al régimen de informes y consultas establecido en la normativa de la Unión Europea y en los términos resultantes de la misma. Asimismo se justifican la coherencia de las propuestas con las determinaciones del planeamiento supramunicipal si existiera.

El avance de Plan General con el informe de sostenibilidad ambiental y el Plan de sector con la propuesta de sectorización se someterá al trámite de información pública de forma simultánea a las consultas solicitadas, que deberán evacuarse en el plazo de un mes.

Finalizada la fase de consulta y de información pública, el Ayuntamiento, someterá a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para que emita el informe ambiental, una memoria ambiental y un informe de sostenibilidad indicando las modificaciones introducidas en la propuesta del Avance como consecuencia de los resultados de la participación pública y de los informes emitidos por los diferentes

Organismos consultados e indicando las medidas propuestas para paliar los impactos medioambientales del desarrollo urbano planteado.

Emitido el informe ambiental, o transcurrido el plazo de tres mes, el Ayuntamiento redactará la propuesta de Plan General tomando en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, las alegaciones formuladas en las consultas y la memoria ambiental.

Artículo 32 Procedimiento de aprobación de los Planes Generales

Finalizada la redacción del Plan General el Pleno Municipal lo aprobará inicialmente, abriendo un plazo de información pública durante el que se recabarán aquellos informes preceptivos y los considerados convenientes.

El informe ambiental y sobre contaminación acústica tendrá carácter definitivo para los suelos urbanos y urbanizables ordenados pormenorizadamente.

Transcurrido el plazo de la información pública, el Pleno municipal resolverá motivadamente lo que estime procedente sobre las alegaciones y sugerencias formuladas por el público y por los órganos y entidades consultados, introduciendo, en su caso, las correcciones pertinentes en el proyecto inicial.

Si dichas correcciones afectaran a las determinaciones estructurantes, el proyecto habrá de ser sometido nuevamente a información pública.

El proyecto final de Plan General será aprobado provisionalmente por el Pleno municipal, que remitirá el acuerdo correspondiente, junto con la documentación completa aprobada por éste, a la Consejería competente en materia de urbanismo, para su aprobación definitiva.

La aprobación definitiva de los Planes Generales corresponderá:

1. A la Comisión de Urbanismo de Madrid en municipios con población de derecho inferior a 25.000 habitantes.
2. Al Consejero competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo, en municipios con población de derecho igual o superior a 25.000 habitantes e inferior a 100.000.
3. Al Consejo de Gobierno de la Comunidad, previo informe de la Comisión de Urbanismo, en los municipios con población de derecho igual o superior a 100.000 habitantes.

Artículo 33 Revisiones y modificaciones de los Planes Generales

Se entiende por revisión integral de un Plan General la reconsideración global del mismo por agotamiento de sus previsiones o por la necesidad o conveniencia sobrevenida de plantear nuevos criterios sobre la estructura general y orgánica del territorio, o llevar a efecto alteraciones en la clasificación del suelo.

Se entiende por revisión del Programa de Actuación del Plan General la incorporación a esta clase de sectores de suelos rústicos cuya urbanización sea compatible con el modelo territorial del Plan General.

Todas las demás alteraciones de las determinaciones estructurantes de los Planes Generales tienen la consideración de modificaciones. Dichas modificaciones no podrán disminuir las superficies de suelo destinadas a zonas verdes o espacios libres o, en general, la red pública de equipamientos.

Cuando la modificación incremente la edificabilidad de una zona, para su aprobación se requerirá la previsión de los proporcionales aumentos de las reservas de suelo para redes públicas, generales y locales y, en su caso, supramunicipales, demandados por la mayor edificabilidad.

El contenido documental de la Revisión y de las Modificaciones será el que corresponda al conjunto de los documentos y determinaciones del Plan afectados por la Revisión o por las Modificaciones. La revisión del Programa de Actuación incluirá, además, la justificación de:

1. El agotamiento del suelo urbanizable clasificado por el Plan General
2. Las necesidades de nuevo suelo que apoyan la incorporación de nuevos sectores al proceso urbanizador.
3. La compatibilidad de las nuevas clasificaciones con el modelo territorial del Plan General y, en su caso, con el planeamiento supramunicipal.

La revisión de los Planes Generales así como la modificación de las determinaciones estructurantes de los mismos, se llevará a cabo por el mismo procedimiento y distribución competencial establecidos en el artículo anterior, si bien la revisión del Programa de Actuación y las modificaciones no requieren Información Pública del anteproyecto.

En ningún caso podrá iniciarse la tramitación de modificación alguna de un Plan General antes de que transcurra un año desde su entrada en vigor, ni podrá revisarse el Programa de Actuación antes de transcurridos tres años de la misma.

Artículo 34 Procedimiento de aprobación y modificación de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y Catálogos

El procedimiento de aprobación y modificación de los Planes Parciales y Especiales se ajustará a las reglas generales establecidas en los artículos precedentes para el planeamiento general con las siguientes particularidades:

4. Los Planes Parciales y Especiales serán aprobados en primera instancia por el órgano competente, que recabará los informes que preceptivamente exijan la presente Ley o la legislación sectorial aplicable. Los informes deben emitirse en el plazo de tres meses, y a la vista del resultado de ésta y de aquellos, se elevará al Pleno municipal el Plan finalmente elaborado para la adopción en el plazo de tres meses del acuerdo correspondiente. En el supuesto de incumplimiento de los plazos señalados se aplicaría el silencio administrativo positivo
5. En los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes el acuerdo del Pleno pondrá fin al procedimiento administrativo, y en los municipios que no alcancen dicha población, los Planes Parciales y Especiales se remitirán a la Comisión de Urbanismo de Madrid para su aprobación definitiva.
6. Los Planes Especiales que definan, amplíen o modifiquen elementos de las redes públicas supramunicipales o generales, serán aprobados definitivamente por el órgano autonómico que corresponda según la distribución competencial reseñada en el artículo 32.4 para los Planes Generales.
7. Los Planes Especiales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la Comunidad de Madrid y todos los que afecten a más de un Municipio se tramitarán y aprobarán inicial y definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid, que recabará los informes que en cada caso sean preceptivos, así como el del municipio o municipios afectados.
8. Si el acuerdo de aprobación inicial no se adoptare en el plazo de seis meses desde el ingreso de la documentación completa del Plan en el Ayuntamiento, los promotores podrán solicitar de la Consejería competente en materia de urbanismo que tome a su cargo la tramitación del procedimiento, acompañando una copia de la documentación integrante del proyecto de Plan. Si la documentación no estuviera completa, el Alcalde o, en su caso, la Consejería deberán requerir dentro del mismo plazo y por una sola vez al promotor para que la complete.
9. Las modificaciones de los Planes Parciales y Especiales, tengan o no el contenido al que se refiere el artículo 33.3, cuyas previsiones impliquen aumento de edificabilidad sobre la prevista en el Plan General se aprobarán definitivamente según lo dispuesto en el artículo 32.4

10. El procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle y de los Catálogos y sus modificaciones, sin perjuicio de la subrogación a que hace referencia el artículo 32.4, se ajustará a las reglas establecidas en el número anterior, si bien serán aprobados definitivamente, cualquiera que sea la población del municipio, por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 35 Alcance de la competencia de los órganos de la Comunidad en el trámite de aprobación definitiva del planeamiento municipal

Antes de proceder a la aprobación definitiva, podrá requerirse al Ayuntamiento para la subsanación de deficiencias graves en la documentación o para completar la tramitación indebidamente efectuada, para lo cual se concederá un plazo comprendido entre uno y dos meses.

Una vez remitido el expediente completo y subsanadas las deficiencias o transcurrido el plazo concedido al efecto, los órganos de la Comunidad competentes podrán proceder a aprobar definitivamente si hubieran sido subsanadas, o a denegar, en su caso.

La denegación de la aprobación definitiva de los Planes municipales sólo podrá acordarse por motivos de legalidad. La denegación podrá ser parcial cuando no altere la estructura general del Plan y se limite a las determinaciones afectadas por los motivos y razones antes mencionados.

Artículo 36 Plazos máximos para la aprobación de los Planes y sentido del silencio administrativo

La tramitación y aprobación municipal de los Planes Generales no podrá exceder de 30 meses, contados desde la aprobación inicial, al cabo de los cuales se declarará caducado el procedimiento.

La resolución sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales tramitados por los Ayuntamientos, deberá adoptarse y notificarse a éstos en el plazo de 4 meses contados a partir del ingreso del expediente completo en el Registro de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La tramitación y aprobación municipal de los Parciales o Especiales no podrá durar más de 15 meses contados desde el ingreso del expediente completo en el Registro del Ayuntamiento. Transcurrido dicho plazo, los promotores de los citados Planes acompañando una copia de la documentación completa integrante de estos, podrán solicitar a la Consejería competente en materia de urbanismo, que tome a su cargo la tramitación del procedimiento y acuerde lo procedente para que, en su caso, se someta a información pública, se soliciten los informes pertinentes y se apruebe definitivamente por el órgano que corresponda, y en el de 12 meses contados a partir de la fecha de la subrogación que coincidirá con la

fecha del registro de entrada de la Consejería competente en materia de urbanismo o desde que se presente el documento completo en dicho registro.

La resolución sobre la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle habrá de ser adoptada por los Ayuntamientos en el plazo máximo de 6 meses desde la entrada del expediente completo en su registro. Transcurrido dicho plazo se entenderán aprobados por silencio administrativo si contaren con información pública. En otro caso y transcurrido el plazo, los promotores podrán solicitar a la Consejería competente en materia de urbanismo que tome a su cargo la tramitación del procedimiento acompañando una copia de la documentación integrante del Estudio de Detalle para someterlo a información pública, solicitar informes preceptivos, proceder a la resolución del expediente por la Comisión de Urbanismo y a su notificación en el mismo plazo de 6 meses contados a partir de la fecha de la subrogación.

El transcurso de los plazos establecidos en este precepto para la aprobación definitiva de los Planes Parciales, Especiales y de los Estudios de Detalle, sin que se hubiera notificado la resolución a los Ayuntamientos, en su caso, o a quienes hubieran iniciado el procedimiento, tendrá los efectos del silencio administrativo positivo, debiéndose entender definitivamente aprobados, con la obligación de la Administración responsable de la aprobación por silencio de publicar dicha aprobación, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de publicar el texto íntegro de las normas urbanísticas.

La tramitación y aprobación de los Catálogos municipales de bienes y espacios protegidos no podrá durar más de 6 meses, al cabo de los cuales se entenderá caducado el procedimiento.

En cualquier caso, la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería competente en la materia, habilitará los medios técnicos y humanos de personal adscrito a su administración para garantizar el asesoramiento técnico que demandaran los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid en las distintas fases de la tramitación de documentos de urbanismo.

Sección 2ª. Publicación, vigencia y efectos de los Planes.

Artículo 37 Publicación y vigencia de los Planes

El acuerdo de aprobación definitiva de los Planes urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio a efectos de su eficacia, de la publicación por el Ayuntamiento del texto íntegro de las normas urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

El acuerdo de aprobación definitiva, el texto íntegro de los Planes así como su documentación gráfica figurará en el sitio web de la Consejería competente en materia de Urbanismo, de forma que puedan realizarse consultas con soporte, medios y aplicaciones electrónicas, informáticas y telemáticas, cumpliéndose con lo establecido en el artículo 38 de esta Ley.

Los Planes tendrán vigencia indefinida.

Artículo 38 Efectos de los Planes.

Las determinaciones de los Planes serán obligatorias para todos los sujetos, públicos y privados, y vincularán en sus propios términos el uso y destino de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones.

Las construcciones, edificaciones e instalaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedarán en situación de fuera de ordenación, en los términos y con los efectos que los propios Planes dispongan.

Cuando las construcciones, edificaciones e instalaciones en esta situación fueren incompatibles con la nueva ordenación por destinar, ésta, el suelo a uso y dominio público o quedar incluido en una nueva unidad de ejecución, no podrán realizarse en ellas obra alguna de consolidación, aumento de volumen, modernización o mejora que incremente su valor de expropiación, sino sólo las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, seguridad y ornato del inmueble, sin perjuicio de la continuación o implantación de usos que no exijan obras no autorizables. En los restantes casos podrán realizarse además, las obras de reforma o adaptación al planeamiento que en cada caso se determinen.

La entrada en vigor de los Planes llevará consigo la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes y legitimará, en consecuencia, la utilización de la expropiación forzosa para la obtención de los terrenos por la ejecución de las obras en ellos previstas y para la eliminación de las situaciones incompatibles con sus determinaciones.

Artículo 39 Suspensión cautelar de los Planes

A los efectos de elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de planes urbanísticos y de sus modificaciones o revisiones, podrá suspenderse por acuerdo del Pleno municipal la realización de actos de uso del suelo, de parcelación y de construcción. El acuerdo señalará las áreas afectadas por la suspensión y tendrá una duración máxima de un año.

La aprobación inicial de un proyecto de Plan urbanístico o de su modificación o revisión podrá comportar dicha suspensión si se acuerda por el Pleno municipal. El periodo de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar no podrá exceder de un año, que podrá ser ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el periodo de información pública, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

La duración máxima de las suspensiones acordadas al amparo de los dos apartados anteriores no podrá ser superior a 2 años.

No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren 5 años, contados a partir del término de la suspensión.

El Gobierno de la Comunidad de Madrid, podrán instar a la suspensión de cualquier Plan urbanístico en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial, a fin de que se proceda a su revisión o modificación cuando la ejecución del mismo afecte negativamente a las estrategias expresadas formalmente en las Directrices de Estrategia Territorial vigente en ese momento.

El acuerdo de suspensión se adoptará por el plazo y con los efectos señalados en el número 1 de este artículo y deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en uno de los diarios de mayor circulación de la región, y en la página web de la Consejería competente en materia urbanística.

En el mismo acuerdo de suspensión deberá establecerse un plazo para que se lleve a cabo la revisión o modificación del planeamiento afectado por la suspensión.

En el plazo máximo de 6 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 exigirá la previa audiencia del Municipio o Municipios afectados y el sometimiento a información pública.

CAPÍTULO IV

NORMAS, INSTRUCCIONES, ORDENANZAS Y REGISTRO URBANÍSTICO

Artículo 40 Normas reglamentarias generales e Instrucciones técnicas de planeamiento.

El Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, podrá aprobar por Decreto, para todo el territorio de la Comunidad o para una parte del mismo, Normas de general aplicación que establezcan requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento, estándares mínimos de las reservas de suelo para los diferentes usos dotacionales, características técnicas de las obras de urbanización y reglas de normalización de la representación formal de la información urbanística, de la cartografía, de los Planos y de la Normativa.

El Consejero competente en materia de urbanismo podrá aprobar, mediante Orden:

1. Instrucciones técnicas de planeamiento, comprensivas de una normativa modelo para la solución técnica de los problemas urbanísticos más comunes o recurrentes, un catálogo de los conceptos de empleo más usual en el planeamiento urbanístico, criterios de medición y cálculo de los diferentes parámetros urbanísticos, así como de cuantas otras cuestiones precisen de orientación técnica en esta materia. Tendrán carácter orientativo siempre que no condicionen la potestad de planeamiento ni el modelo urbanístico de cada municipio.
2. Ordenanzas tipo, con carácter orientativo y eventualmente subsidiarias de las Ordenanzas municipales.

Artículo 41 Ordenanzas municipales.

Las Ordenanzas municipales de urbanización, construcción, edificación e instalaciones, regularán todos los aspectos, incluidos los morfológicos y estéticos, relativos a los proyectos, a su ejecución material y control de calidad, a la recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización, así como los relativos a la seguridad, funcionalidad, economía, armonía y equilibrio medioambiental, estética, ornato, calidad, conservación y condiciones de los proyectos de construcción, edificación o reforma de edificios e instalaciones cuya regulación no esté reservada al planeamiento urbanístico.

La aprobación, publicación y entrada en vigor de las Ordenanzas municipales se producirá de conformidad con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 42 Registro urbanístico.

La Consejería competente en materia de urbanismo creará, custodiará y mantendrá permanentemente actualizado el Registro urbanístico de Planes, Ordenanzas, Normas, Instrucciones, Convenios, Instrumentos de ejecución y Entidades urbanísticas, mediante soportes, medios y aplicaciones electrónicas, informáticas y telemáticas que podrán ser consultados a través del sitio web de la Consejería, a cuyos efectos los Ayuntamientos, deberán remitirle a la Consejería los acuerdos y los documentos del expediente en soporte digital, diligenciados mediante firma electrónica de los Planes, Ordenanzas y Convenios que hayan sido aprobados o no definitivamente por la Comunidad de Madrid y de todos los documentos e instrumentos de ejecución del planeamiento.

El acceso al Registro urbanístico será público y las certificaciones, que expida el funcionario encargado de su llevanza, darán fe de lo que en él conste.

TÍTULO III

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

PRESUPUESTOS LEGALES DE EJECUCIÓN

Artículo 43 Condiciones para la ejecución.

El comienzo de la ejecución del planeamiento, requerirá la aprobación previa o simultánea del planeamiento urbanístico que contenga la ordenación pormenorizada.

La ejecución se llevará a efecto:

1. De forma integrada mediante la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y fijación del sistema de ejecución
2. Con actuaciones aisladas exclusivamente con las finalidades siguientes:
3. Para la obtención de suelo, construcción y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas.
4. Para la ejecución de obras públicas ordinarias recogidas en el artículo 73.
5. 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.

Artículo 44 *Proyectos técnicos de ejecución material.*

Cuando la ejecución del planeamiento implique la realización de obras de urbanización será necesaria la aprobación previa del correspondiente Proyecto de urbanización, instrumento que tiene por objeto definir técnica y económicamente la organización de las obras precisas para la ejecución material de:

1. La ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento urbanístico en cada unidad de ejecución, en actuaciones integradas.
2. Los elementos de las redes públicas y las determinaciones estructurantes del planeamiento general o especial, salvo que fuera suficiente su ejecución a partir de las determinaciones del Plan General y sin perjuicio de los que resulten con igual finalidad de los Proyectos de obras en ejecución del planeamiento aplicable.

Los Proyectos de urbanización no podrán contener ni modificar determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni de la equidistribución, deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal adecuada y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente, de forma tal que puedan ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto. Podrán ser formulados por el que desarrolle la ejecución o por la Administración.

Los Proyectos de urbanización pueden tramitarse conjuntamente con el planeamiento urbanístico, si bien los actos de aprobación quedarán sujetos a lo que resulte de la aprobación del planeamiento. En otro caso, una vez aprobado el Plan que contenga la ordenación pormenorizada, se tramitarán mediante aprobación inicial por el Pleno, información pública, y aprobación definitiva por el Alcalde en el plazo máximo de 8 meses contados desde la entrada en el registro municipal del Proyecto, al cabo del cual se entenderán aprobados por silencio administrativo los Proyectos de iniciativa particular.

Se entiende por Anteproyecto de urbanización, a los efectos de esta Ley, el documento que contenga los esquemas de las infraestructuras locales de urbanización y sus conexiones con las generales, las características básicas de todas las obras de urbanización que correspondan, así como un presupuesto económico aproximado de su ejecución material.

La ejecución del planeamiento mediante actuaciones no integradas, actos de uso del suelo y actuaciones edificatorias, requerirá la formulación y aprobación administrativa, previa o simultánea, de los correspondientes Proyectos técnicos de infraestructuras, equipamientos y servicios y de obras públicas ordinarias, de construcción, edificación, instalación o rehabilitación, en los supuestos previstos en la presente Ley

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.

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE BENEFICIOS Y CARGAS

Sección 1ª Áreas de Reparto

Artículo 45 Concepto, delimitación y aprovechamientos urbanísticos.

Las áreas de reparto son los ámbitos territoriales, continuos o discontinuos, delimitados por el planeamiento general en los suelos urbano no consolidado, que precisen de instrumentos de ordenación y urbanizable, dentro de los cuales se equidistribuyen entre los propietarios de suelo y entre éstos y la Administración, los aprovechamientos urbanísticos lucrativos establecidos por el planeamiento general.

El Plan General incluirá todo el suelo urbano no consolidado en áreas de reparto. Cada sector en esta categoría de suelo constituirá un área de reparto independiente y asimismo las unidades de ejecución delimitadas fuera de los sectores.”

El Plan General incluirá todo el suelo urbanizable y el de las redes públicas incluidas o adscritas a los sectores para su obtención, en una única área de reparto.

A cada área de reparto le corresponderá un aprovechamiento unitario de reparto, que será la base para la equidistribución de todas las actuaciones de ejecución incluidas en dicha área.

El aprovechamiento unitario de reparto será el cociente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos, establecidos por el planeamiento general en el área de reparto, una vez homogeneizados respecto al uso dominante o característico en el área de reparto, entre la superficie total de suelo del área de reparto, descontada la de las redes públicas ya obtenidas que se mantengan como tales en el Plan.

Para que el aprovechamiento unitario pueda expresarse por referencia al uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos, el Plan General fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y en su caso tipología, al que se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, entre los que siempre se diferenciará el uso de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a los

que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos en el área de reparto.

Artículo 46 Equilibrado de los sectores de suelo urbanizable

El aprovechamiento lucrativo que corresponde a los propietarios de cada sector de suelo urbanizable se equilibrará por el Plan General respecto del que resulte de multiplicar su superficie por el aprovechamiento unitario de reparto del suelo urbanizable de la siguiente forma:

Si es mayor habrá de incorporarse al sector la superficie de redes públicas no obtenidas necesaria para igualar ambos valores, o bien se asignarán a la Administración actuante los excesos de aprovechamiento que los dedicará a compensar a los sectores deficitarios comprendidos en el apartado 2. siguiente.

1. Si es menor, el Ayuntamiento aportará al sector el aprovechamiento lucrativo proveniente de los sectores excedentarios o la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento del sector.
2. Si es igual, se considerará que el sector cumple la exigencia de equilibrado.

Sección 2ª Reparcelación

Artículo 47 Disposiciones generales.

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.

El suelo objeto de reparcelación será la unidad de ejecución, incluidos, en su caso, los terrenos de redes públicas adscritos cuya delimitación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de ejecutar la urbanización y de otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y cambio de uso hasta que la reparcelación sea firme en vía administrativa.

Procederá la reparcelación para alcanzar cualquiera de las siguientes finalidades:

1. La distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
2. La regularización de las fincas existentes.

3. La localización de la edificabilidad en suelo edificable conforme al planeamiento.
4. La adjudicación a la Administración de los terrenos de cesión a título gratuito y de las fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
5. La adjudicación de fincas resultantes, entre los propietarios de la unidad, en función de su participación y de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
6. La subrogación, en el patrimonio de los propietarios, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o de valor económico sustitutorio.
7. La adjudicación al Urbanizador de los solares que, en su caso, perciba como retribución.

No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas, cuya ejecución corresponde a un único sujeto, podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Si bien la reparcelación voluntaria gozará de preferencia, será forzosa cuando el Municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, para el cumplimiento forzoso de alguno de los fines previstos en el apartado 3 de este precepto. En todo caso, el carácter voluntario o forzoso de la reparcelación no afecta al requisito de equitativa distribución de beneficios y cargas.

Artículo 48 Criterios.

La reparcelación deberá ajustarse a los siguientes criterios:

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los establecidos de forma voluntaria, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
2. Los criterios establecidos de forma voluntaria deben adoptarse por unanimidad y no podrán ser contrarios a la Ley, a la ordenación urbanística, al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
3. El aprovechamiento correspondiente a cada adjudicatario en las fincas resultantes habrá de ser directamente proporcional a la superficie de suelo aportada, salvo en el suelo urbano que haya sido reparcelado con anterioridad en el que será proporcional a su valor, en ambos casos, salvo que por acuerdo unánime se aplique otro criterio de valoración de los terrenos aportados.
4. Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, con arreglo a su aprovechamiento y situación.

5. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
6. Cuando la cuantía del derecho de un propietario afectado por la reparcelación no alcance la necesaria para la adjudicación de una finca independiente, el derecho del adjudicatario podrá satisfacerse en dinero.
7. La adjudicación se producirá, en todo caso, a favor del propietario de fincas en las que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución. Los posibles excesos en la adjudicación resultante se compensarán en metálico por el propietario.
8. Caso de ser necesaria la desaparición de construcciones, instalaciones, plantaciones, usos, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros existentes, será indemnizable su valor conforme los criterios previstos en la legislación general.
9. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones, usos, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros existentes.

La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

1. La superficie de suelo precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento a que tenga derecho el propietario, quedando afecta al pago de las cargas de urbanización.
2. La superficie de suelo precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento que le quede al propietario, una vez deducido el correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

Artículo 49 Procedimiento.

El procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a las siguientes reglas:

1. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas, o, en caso de falta de inscripción, mediante cualquier título válido en derecho.
2. Información pública.

3. Audiencia por plazo de un mes, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y de aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
4. Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de 3 meses desde la presentación de la totalidad de la documentación completa exigible o de la subsanación de deficiencias. El requerimiento para la subsanación sólo podrá efectuarse por una sola vez. Transcurrido el plazo sin contestación, la reparcelación se entenderá aprobada por silencio administrativo si se hubiere producido la información pública.
5. Transcurrido el plazo sin información pública, la Consejería competente en materia de urbanismo actuará por subrogación cuando así se solicite por algún interesado, entendiéndose aprobado el Proyecto, por silencio administrativo, por el transcurso de 3 meses contados a partir de la fecha de la subrogación o desde que se presente la documentación completa en el registro de la Consejería.

La inscripción de los actos de aprobación definitiva de la reparcelación, expresos o presuntos, una vez sean firmes en vía administrativa, se efectuará según los títulos y circunstancias establecidas por la Ley Hipotecaria y sus Reglamentos de aplicación, así como según lo dispuesto por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 50 Reparcelación económica.

La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:

1. 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 ciento de la superficie total de aquella.
2. Cuando aun no concurriendo estas circunstancias, así lo acepten los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución.

La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias, las rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas iniciales, las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluidas la Administración urbanística, y a redistribuir los terrenos en que proceda la reparcelación material.

Sección 3ª Obtención del suelo y ejecución de las redes públicas

Artículo 51 Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público.

Los terrenos que el planeamiento prevé como redes públicas supramunicipales, generales o locales se obtendrán por cualquier forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante, y en especial, por expropiación forzosa o por alguno de los siguientes procedimientos:

1. Mediante cesión obligatoria, sólo cuando formen parte de una unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. Mediante ocupación directa.

Artículo 52 Obtención y urbanización de los terrenos destinados a las redes públicas en actuaciones integradas

El suelo de redes públicas supramunicipales y generales incluido o adscrito a unidades de ejecución deberá ser cedido gratuitamente a la Comunidad de Madrid y al Municipio respectivamente, libre de cargas y sin urbanizar, salvo aquellos casos para los que el planeamiento imponga en suelo urbanizable, la ejecución de conexiones o ampliación o refuerzo de las redes públicas generales con cargo a la actuación.

El suelo de redes públicas locales incluido en unidades de ejecución deberá ser cedido gratuitamente, al Municipio, urbanizado y libre de cargas.

Artículo 53 Ocupación directa para la obtención del suelo destinado a redes públicas

La obtención para el dominio público de terrenos de redes públicas puede hacerse mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución, en la que el aprovechamiento lucrativo establecido por el planeamiento exceda del que corresponde a los propietarios de la misma.

La ocupación directa de un terreno que esté determinado el aprovechamiento que le corresponda, y aprobada la delimitación de la unidad de ejecución en la que éste haya de integrarse.

Artículo 54 Expropiación forzosa de los terrenos destinados a redes públicas.

La expropiación del suelo destinado a redes públicas deberá tener lugar dentro de los 4 años siguientes a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que legitime la ejecución.

Transcurrido el plazo previsto, sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración competente la incoación del procedimiento expropiatorio, acompañando hoja de aprecio de los bienes afectados. Si 3 meses 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 de Expropiación a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa. El Jurado deberá reclamar al Ayuntamiento el expediente correspondiente.

Sección 4ª Obras y cargas de urbanización

Artículo 55 Obras y cargas de urbanización.

La ejecución del planeamiento urbanístico en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización de los elementos de las redes públicas de carácter local.

Formarán parte de los costes de urbanización los siguientes conceptos:

1. Obras de infraestructuras de vialidad, galerías y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios públicos de carácter local.
2. Obras de infraestructuras de saneamiento separativo de aguas residuales y pluviales.
3. Obras de infraestructuras para la distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
4. Obras de infraestructuras para el suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.
5. Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de zonas verdes y espacios libres.
6. Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos que resulten extinguidos por incompatibilidad con el Plan que se ejecuta, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento,

de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el derecho a realojo cuando exista beneficiario de la expropiación.

7. En suelo urbanizable, las obras de infraestructuras y de urbanización exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas, así como la ampliación y refuerzo de las existentes si fuese necesario.
8. El coste de redacción del planeamiento de ordenación pormenorizada, los del Proyecto y dirección de obras de urbanización y el de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa.
9. Los gastos del proyecto de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

En todo caso, los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías, de sectores liberalizados por la legislación estatal, incluidos, en su caso, los de aducción, depuración y saneamiento, así como los de recogida, tratamiento y valorización de residuos, corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios. Los propietarios de suelo o el Urbanizador tendrán derecho a ser reintegrados, por las concesionarias o titulares de los servicios, de los gastos anticipados por estos conceptos.

CAPITULO III

EJECUCIÓN MEDIANTE ACTUACIONES INTEGRADAS

Sección 1ª Unidades de ejecución

Artículo 56 Unidades de ejecución: concepto y requisitos.

Unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los sectores que se delimitan para llevar a cabo la ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada y a través de los sistemas de ejecución.

La unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

1. Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
2. Todos los terrenos que comprenda pertenecerán al mismo sector.

3. En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo sector, las diferencias entre los aprovechamientos lucrativos, expresados por cada metro cuadrado de suelo, y también entre el importe de las cargas derivadas de la ordenación de cada una de ellas, expresado por cada metro cuadrado edificable, no podrá ser superior al 15 por ciento.
4. 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.

Artículo 57 Delimitación de las unidades de ejecución

La delimitación de unidades de ejecución y fijación de los sistemas de actuación, puede formar parte de cualquier instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

En el supuesto de no estar contenida en el planeamiento, el proyecto de delimitación o, en su caso, de modificación de la delimitación vigente, se someterá al procedimiento aprobatorio, subrogación, plazos máximos y silencio establecidos en esta Ley para los Estudios de Detalle, si bien el acuerdo de aprobación inicial de la delimitación deberá notificarse a los propietarios y titulares de derechos afectados, durante el periodo de información pública.

El mismo procedimiento es aplicable a la modificación de la delimitación de unidades de ejecución o fijación del sistema de ejecución incluidos en el planeamiento.

Sección 2ª Sistemas de ejecución

Artículo 58 Sistemas de ejecución del planeamiento

Tanto la redacción como la ejecución del planeamiento de cada sector o unidad de ejecución podrá llevarse a cabo por iniciativa pública o por iniciativa privada. Dicha iniciativa, si fuera pública podrá limitarse a la redacción del instrumento de desarrollo, y si privada a su ejecución.

La administración competente, bien en el Plan General o con ocasión de la delimitación de la Unidad de Ejecución, decidirá el sistema de actuación urbanística que es preciso aplicar, en función de las necesidades, los medios económico-financieros con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran.

Cualesquiera que sea el sistema elegido, corresponde a la Administración la titularidad de las potestades públicas necesarias para la ejecución.

Sección 3ª Sistema de ejecución privada

Artículo 59 Concepto.

Se entiende por ejecución privada aquella que se lleva a cabo por los propietarios de suelo constituidos en Junta de Compensación o directamente, si se trata de propietario único. La intervención podrá producirse una vez aprobado el documento o incluir también la redacción y tramitación del mismo. En el primer caso la Junta de Compensación deberá abonar al Ayuntamiento los costos de la redacción y tramitación del documento. Se denomina Sistema de Compensación.

Artículo 60 Disposiciones generales del sistema de Ejecución Privada. Entidades gestoras.

Los propietarios que agrupen y acrediten más del 50 por ciento de la superficie de los terrenos de una unidad de ejecución o sector y, en su caso terrenos adscritos para redes públicas, podrán constituir una Entidad gestora con las finalidades siguientes:

1. Presentar a tramitación y aprobación municipal los Estatutos y Bases de actuación de la futura Junta de Compensación, con la relación de todos los propietarios y fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.
2. Presentar propuestas de Convenios urbanísticos.

Las Entidades gestoras son entidades de Derecho público de adscripción voluntaria que se rigen por sus propios Estatutos. Se inscribirán en el Registro urbanístico de la Consejería competente en materia de urbanismo, desde cuyo momento adquieren personalidad jurídica referida a sus fines temporales y propios. La constitución de la Junta de compensación conllevará la extinción forzosa de la Entidad gestora.

Las Entidades gestoras en su constitución o en cualquier otro momento posterior, podrán incorporar a empresas urbanizadoras como miembros de pleno derecho.

La incorporación a una Entidad gestora no implica la prestación de consentimiento de sus miembros, aunque exista acuerdo mayoritario, a los Convenios que se pudieran suscribir, ni al contenido de las Bases y Estatutos que se presenten.

Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado o de suelo urbano no consolidado que requiera instrumento de desarrollo, cuando representen más del 50% de la superficie del sector o los constituidos en

Entidad Gestora, cuando la redacción del mismo corresponda a la iniciativa privada podrán presentar el Plan Parcial al Ayuntamiento para su tramitación dentro del plazo establecido por el Plan General. Asimismo podrán presentarlo cuando correspondiendo la redacción a la administración no se hubiera aprobado inicialmente seis meses antes de finalizado el plazo señalado en el Plan General.

La Entidad gestora, cuando el suelo cuente con ordenación pormenorizada, deberá instar del Ayuntamiento en el plazo previsto en el Plan General, la aprobación de los Estatutos y Bases.. En caso contrario el Ayuntamiento deberá optar por prorrogar el plazo establecido en el Plan General o desarrollar el ámbito de que se trate por ejecución pública directa..

Artículo 61 Desarrollo del Sistema de ejecución privada. Junta de compensación

Aprobados los Estatutos y Bases por el Ayuntamiento, la constitución de la Junta de compensación se instrumentará mediante escritura pública a la que se incorporarán dichos documentos, utilizándose la escritura de adhesión para la incorporación de los propietarios.

El acuerdo de constitución se comunicará a todos los propietarios no incorporados a la Junta para que en el plazo de un mes puedan pedir la expropiación forzosa, de la que será beneficiaria la Junta. Los propietarios que no solicitaran en este trámite la adhesión ni la expropiación quedarán vinculados obligatoriamente al resultado de la ejecución del Plan, de la compensación y a las obligaciones correspondientes. La contribución de estos propietarios a los costes de urbanización se realizará mediante la cesión de suelo a la Junta de compensación a través del Proyecto de compensación.

La Junta tiene la condición de Urbanizador en sus relaciones con los propietarios no incorporados a aquella, cuando no opten por la expropiación.

La constitución de la Junta de compensación supone:

1. Integrar a los propietarios de la unidad y, en su caso, de las redes públicas exteriores que ejercen sus derechos en la unidad, cuyos terrenos representen más del 50 por ciento de la superficie total del conjunto, además de, en su caso, empresas urbanizadoras, que se integrarán, también, como miembros de pleno derecho de las Juntas.
2. Inscribirse en el Registro urbanístico de la Consejería competente en materia de urbanismo en el plazo de un mes. La inscripción sólo podrá ser denegada por incumplimiento de los requisitos legales. El silencio administrativo tendrá carácter positivo.

Una vez inscrita la Junta de compensación en el Registro urbanístico adquiere personalidad jurídica propia, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines legales y

estatutarios, entre ellos la ejecución directa del planeamiento, a través, en su caso, de las empresas urbanizadoras integradas en la Junta.

Cuando se trate de propietario único o se acredite la disponibilidad de todos los terrenos, el Proyecto de compensación se podrá formular en forma directa y la constitución de la Junta podrá ser sustituida por una propuesta de Convenio urbanístico.

Constituida la Junta de compensación ésta formulará el Proyecto de compensación, con las determinaciones y criterios previstos en esta Ley para la reparcelación, dará audiencia por un mes a los propietarios miembros de la Junta y demás titulares de derechos, así como a los no incorporados y lo aprobará con el voto favorable de los que representen, al menos, la mitad de las cuotas de participación.

Artículo 62 Aprobación municipal del Proyecto de compensación: Procedimiento y efectos

Presentado el Proyecto de compensación a la Administración municipal, tras el informe de los servicios técnicos municipales, el Alcalde procederá a su aprobación dentro del plazo de 6 meses, salvo que no se ajustara a la ordenación o infringiera otras Normas legales. Transcurrido el plazo la aprobación se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Artículo 63 Garantía y responsabilidad de la Junta

La Junta de compensación, así como en su caso, el propietario único, son responsables ante la Administración urbanística actuante, de la efectiva gestión urbanística de la unidad de ejecución y, por lo mismo, del cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y completa urbanización, y a tales efectos tiene la obligación de constituir garantía, previa al inicio de las obras de urbanización, por importe del 10 por ciento del presupuesto de ejecución material de las mismas.

El incumplimiento por la Junta de compensación de sus obligaciones legales y estatutarias en orden a la efectiva urbanización y gestión urbanística de la unidad de ejecución y sin perjuicio de las responsabilidades que a título individual sean exigibles a las personas integrantes de sus órganos de gobierno y administración, dará lugar a la incautación por la Administración actuante de las garantías constituidas por aquella y a la declaración, previa audiencia de los interesados, de la extinción del sistema de Compensación, que será sustituido por el de Expropiación, según determine la Administración actuante en atención a los intereses concurrentes en la ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 64 Desarrollo del sistema de ejecución privada

La Junta tiene, para el cumplimiento de sus fines estatutarios, la facultad fiduciaria de disposición de las fincas aportadas a la compensación urbanística.

En el órgano superior de gobierno y administración de la Junta se integrará un representante de la Administración urbanística actuante con voz y sin voto.

Constituida la Junta de compensación, todas las fincas y terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, incluso con afección real de los terrenos al pago de los costes de obras y cargas de urbanización.

En caso de falta de pago de cuotas de urbanización, la Junta de compensación podrá exigir de la Administración urbanística actuante la aplicación del procedimiento administrativo de apremio, sin perjuicio del ejercicio de la facultad expropiatoria, o del cobro en solares en los términos previstos en los Estatutos o Bases, y de la afección real de los terrenos.

Los actos y acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la Junta de compensación sujetos a Derecho administrativo podrán impugnarse mediante la interposición de recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

Sección 4ª Sistema de ejecución Pública

Artículo 65 Concepto.

Se entiende por ejecución pública la efectuada directamente por la Administración bien en colaboración con los propietarios, modalidad de Cooperación, bien como urbanizador de titularidad pública, o bien adquiriendo el suelo mediante expropiación, modalidad de expropiación. La intervención pública puede limitarse a la redacción y tramitación del Plan Parcial conforme se establece en el capítulo II de esta ley, citando expresamente a los propietarios afectados.

Si la gestión pública se limita a la redacción y tramitación del Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá llevarla a cabo directamente mediante el personal técnico municipal, mediante empresa pública participada o adjudicar su redacción, mediante concurso público.

Serán de aplicación generalizada, salvo para casos, que debidamente justificados, no afecten al interés general, referente al artículo 47 de la Constitución, u otros bienes y derechos constitucionalmente protegidos.

Artículo 66 Modalidad de Cooperación

En la modalidad de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita. La administración actuante ejecuta las obras de urbanización con cargo a dichos propietarios, pudiendo exigirles el pago de anticipos y, en caso de impago de éstos y de las cuotas de urbanización acordadas, aplicar la vía de apremio.

La redacción del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento que podrá convenir con los propietarios y a propuesta de éstos el equipo redactor. En otro caso deberá adjudicar su redacción por concurso o ejecutarlo con los propios servicios municipales

Los propietarios pueden, a iniciativa propia o por acuerdo del ayuntamiento, constituir asociaciones administrativas, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización y redactar el proyecto de reparcelación.

Art. 67. De la iniciativa del proyecto de reparcelación.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, corresponde formular el proyecto de reparcelación a:

1. Los propietarios de fincas cuya superficie represente más del 50% de la superficie total reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del sector de planeamiento urbanístico o del polígono de actuación urbanística.
2. La asociación administrativa de cooperación, si ha sido constituida dentro del plazo previsto en el apartado 1.
3. La administración actuante, de oficio o a instancia o a propuesta de alguno de los propietarios afectados, si ni ellos ni la asociación administrativa de cooperación han ejercido su prioridad o bien, habiendo formulado un proyecto, y habiéndose apreciado defectos en el mismo, no los subsanan dentro del plazo que se les conceda.

Art. 68 De la ejecución de la Urbanización

Paralelamente a la tramitación del Proyecto de Reparcelación el Ayuntamiento elaborará el Proyecto de Urbanización. Una vez aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación y aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización convocará concurso para la adjudicación de las obras, en cuyo jurado podrán estar representados, si así lo solicitan los propietarios del suelo.

La modalidad de cooperación puede desarrollarse mediante la concesión de la ejecución urbanística integrada. A tal efecto, la administración actuante debe someter a información pública los rasgos básicos de la modalidad, por un plazo de un mes, con notificación individual a los propietarios afectados, y debe incorporar a la misma el proyecto de las bases que deben regir la contratación. Dentro de este plazo, los propietarios pueden expresar su preferencia por el pago de las cuotas de urbanización mediante terrenos.

Previo acuerdo de la Administración actuante, la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 tiene la condición de beneficiaria de la expropiación de las fincas de los propietarios que dentro del plazo de información pública no expresen y garanticen, de acuerdo con lo establecido por reglamento, su compromiso de participar en la ejecución y aquellas de los que incumplan ulteriormente sus obligaciones de pago de las cuotas de urbanización.

La persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada a que se hace referencia en el apartado 1 debe formular el proyecto de tasación conjunta, en su caso, y el proyecto de reparcelación. La concesión puede incluir también la obligación de formular el proyecto de urbanización complementario. Así mismo, corresponde a la persona concesionaria de la ejecución urbanística integrada la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 69 Modalidad de Expropiación

Concepto. En la modalidad de ejecución pública por expropiación, la administración actuante obtiene los terrenos por expropiación y desarrolla la actividad de ejecución directamente, por mediación de una empresa pública o concesión..

El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación estatal, pudiendo seguir el procedimiento de tasación conjunta, en cuyo caso la aprobación del expediente implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, previo pago o depósito de la valoración establecida y sin perjuicio de su impugnación en vía contencioso-administrativa.

Podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

El establecimiento de la modalidad de ejecución pública por expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante.

Formas de Gestión.-

La Administración actuante, una vez aprobado el Plan Parcial, podrá optar en la modalidad de expropiación entre:

1. La gestión directa en la que efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas
2. La gestión directa a través de empresa pública de propiedad municipal que se encargará de la gestión de la adjudicación y ejecución de las obras de urbanización.
3. La concesión de la gestión mediante concurso público. En este caso el Pliego de Condiciones se formulará por el Ayuntamiento.

Artículo 70 Modalidad de gestión por urbanizador público.

Concepto La Administración municipal directamente o a través de entidad mercantil de capital mayoritariamente público o de un consorcio desarrolla el suelo como urbanizador público,

La modalidad tendrá las siguientes peculiaridades.

1. Una vez aprobado el Plan Parcial el Ayuntamiento someterá a información pública un Programa incluyendo.:
2. Proyecto de Urbanización.
3. Memoria Justificativa de la viabilidad técnica y jurídica de la actuación
4. Previsión de los gastos de urbanización, presupuesto de ejecución material y costos de los proyectos y dirección de obra.
5. Relación con los propietarios con propuesta de las modalidades de integración de los mismos en la actuación.
6. La adjudicación de las obras de urbanización se regirá por la legislación general de contratación administrativa.

CAPÍTULO IV

OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN

Sección 1ª Ejecución en suelo urbano no consolidado en Municipios pequeños

Artículo 71 Ejecución en suelo urbano no consolidado en municipios de menos de 5000 habitantes.

En los municipios de menos de 5.000 habitantes de derecho se podrá llevar a cabo la ejecución del suelo urbano no consolidado por el propio Ayuntamiento mediante obras públicas ordinarias, sin necesidad de delimitar unidades de ejecución.

El suelo correspondiente a redes públicas y al 15 por ciento del aprovechamiento municipal se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

1. Cesión mediante reparcelación.
2. Cesión de acuerdo con convenio urbanístico.

Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Municipio impondrá a los propietarios de terrenos afectados, el pago íntegro de las cuotas que se determinen siguiendo el procedimiento previsto en la legislación de régimen local para la imposición de contribuciones especiales.

Sección 2ª Áreas a rehabilitar

Artículo 72 Áreas a rehabilitar

Las Áreas a rehabilitar son ámbitos territoriales que se pueden declarar y delimitar en los Planes Generales o siguiendo el procedimiento previsto para la modificación de los mismos, para la realización de Programas de rehabilitación del patrimonio edificado urbano.

La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos podrán declarar Áreas a rehabilitar en suelo urbano, con la finalidad de llevar a cabo acciones de recuperación, reforma, renovación y revitalización social, económica, urbanística y arquitectónica en aquellas zonas de las ciudades en las que sea precisa la intervención integral en consideración a los valores arquitectónicos, urbanísticos, culturales o ambientales del patrimonio edificado y su entorno.

La reordenación pormenorizada de las Áreas a rehabilitar se hará directamente por el Plan General o mediante Planes Parciales o Especiales que determinarán el Órgano gestor público que llevará a cabo su ejecución o el carácter privado de la actuación, por parte de los propietarios afectados con arreglo a las previsiones del Plan sobre el sistema de ejecución que se haya de aplicar. La gestión pública podrá realizarse a través de cualquiera de las modalidades o formas de gestión admitidas por la Ley, pudiéndose constituir al efecto consorcios, sociedades mercantiles de capital público o mixto u otras entidades admitidas por la Ley. En el suelo urbano no consolidado, se podrán delimitar unidades de ejecución y establecer el sistema de ejecución en cada una de ellas.

La declaración de las Áreas a rehabilitar produce los siguientes efectos:

1. La vinculación legal de las fincas al proceso de rehabilitación, en su caso en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
2. La declaración de utilidad pública de la expropiación y la necesidad de ocupación conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 6/1998, de 14 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. El Órgano gestor tendrá la condición de beneficiario.

Sección 3ª Consorcios

Artículo 73 Consorcios urbanísticos.

Para el desarrollo de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas podrán crearse Consorcios urbanísticos, a los que podrán incorporarse particulares, previa la suscripción de Convenio que regule su participación, que nunca podrá ser mayoritaria.

Los Consorcios se regirán por sus estatutos, que deberán publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad. Tendrán personalidad jurídica propia, podrán tener patrimonio y ser beneficiarios de las expropiaciones.

La enajenación, gestión y explotación de los bienes del Consorcio se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación reguladora de los bienes públicos. Cuando la enajenación sea de solares destinados a viviendas de protección pública se realizará mediante concurso.

CAPÍTULO V

RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 74 Recepción de las obras de urbanización

La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de persona interesada.

De la recepción de las obras se levantará Acta conforme a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La fecha del Acta de recepción municipal de las obras marca el comienzo del año de garantía.

Levantada el Acta de recepción, 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.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes.

En el caso de que el Ayuntamiento no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización, en el plazo de 3 meses desde la fecha de entrada en el Registro del ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, se entenderán recepcionadas las obras a todos los efectos.

CAPITULO VI

EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 75 Supuestos expropiatorios

Sin perjuicio de la aplicación de la modalidad de expropiación en el sistema de ejecución pública, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, en los supuestos siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquella:

1. Adquisición de terrenos destinados a redes públicas, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar la obtención de los mismos. 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.
2. Declaración firme en vía administrativa del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:
 3. La inobservancia de los plazos fijados para la formulación y tramitación de cualquiera de los instrumentos previstos en la presente Ley para la ejecución del planeamiento urbanístico.
 4. El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones, legales o asumidos, vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.
 5. El incumplimiento de los deberes exigibles de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles.
 6. El incumplimiento de la programación establecida en el planeamiento general o en la organización, etapas y gestión del planeamiento de desarrollo.
 7. Declaración administrativa de inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas legalmente establecidas para su dedicación al uso en ellos establecido, cuando han sido incumplidas las órdenes de ejecución.
 8. 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 para su dedicación al uso previsto.
 9. Adquisición de terrenos con destino a viviendas de promoción pública y otros usos declarados de interés social.
 10. La delimitación de los terrenos en los supuestos previstos en el número 1) y la aprobación del Catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en el número 4) del número anterior, así como de la relación y descripción concreta e individualizada, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los supuestos, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 76 Mutuo acuerdo: Bonificaciones

Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio, la Administración expropiante y los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación podrán determinar por mutuo acuerdo dicho justiprecio, de conformidad con la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

La aceptación por los expropiados del precio ofrecido por la Administración si se produce en el plazo de 15 días concedido al efecto por el artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, les dará derecho a percibir el justiprecio, sin incluir el valor de afección, incrementado en un 10 por ciento.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO, EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

PARCELACIONES Y CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 77 Actos de parcelación

Todo acto o negocio jurídico que implique división de una finca tendrá la consideración de parcelación a los efectos de esta Ley y requerirá la previa obtención de la correspondiente licencia urbanística, sin la cual no podrán autorizarse ni inscribirse las escrituras públicas en que se documenten.

Las parcelaciones de suelo rústico, habrán de respetar las dimensiones y características mínimas que establezca la legislación sectorial aplicable de acuerdo con la naturaleza de los terrenos o, en su caso, las previstas en el Plan General (rústico común y rústico protegido general) que no podrán ser inferiores a aquellos.

Las parcelaciones de suelo con planeamiento de desarrollo habrán de ajustarse en todo caso a las determinaciones de ordenación pormenorizada que se contuvieren en los planes.

Artículo 78 Parcelas indivisibles y nulidad de las parcelaciones infractoras

Serán en todo caso indivisible los terrenos siguientes:

1. Los que tengan una superficie inferior al doble de la mínima que establezca el planeamiento urbanístico o la legislación sectorial aplicable, salvo que se agrupen en el mismo acto con otros terrenos colindantes para formar parcelas que respeten lo establecido en aquellos.
2. Los que ya hubieren consumido la edificabilidad asignada por el planeamiento a la totalidad de su superficie.
3. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Toda parcelación que se realice con infracción de lo dispuesto en el número anterior será nula.

Artículo 79 Calificaciones urbanísticas en suelo rústico

La calificación urbanística necesaria para implantar los usos a los que se refieren los artículos 11 y 14 de la presente Ley, se otorgará por la Comisión de Urbanismo de Madrid de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La solicitud del interesado se presentará en el Ayuntamiento correspondiente y habrá de acompañarse de la documentación acreditativa de la identidad del titular del suelo, referencia catastral, disponibilidad del terreno y características de la utilización que se pretende y de las obras a realizar.
2. En el plazo máximo de un mes el Ayuntamiento elevará la solicitud con su informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, ante la que el interesado podrá reproducir su petición en caso de transcurso del plazo señalado sin que se le comunique el traslado del expediente.
3. La Consejería competente en materia de urbanismo informará la solicitud y en caso favorable, recabará de los organismos y Administraciones afectados, los informes legalmente preceptivos, que deberán evacuarse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haberse emitido, se entenderán positivos.
4. Una vez analizados los informes, si la propuesta es favorable se abrirá un período de información pública.
5. Tras la información pública e informadas las alegaciones, se procederá a la concesión o denegación de la calificación urbanística por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
6. La resolución definitiva habrá de producirse y notificarse al interesado en el plazo de 4 meses contados a partir del día siguiente a la presentación, en el Ayuntamiento o Consejería, de la

solicitud y documentación completa o bien desde la subsanación de las deficiencias. La falta de resolución expresa en el plazo señalado autorizará para entender estimada la solicitud en caso de que el informe del Ayuntamiento sea favorable.

La calificación urbanística no sufre en ningún caso a la licencia urbanística municipal, ni a las demás autorizaciones legalmente exigibles.

La calificación urbanística caducará si no se solicitasen, en el plazo de un año desde su otorgamiento, las licencias y autorizaciones a que se refiere el apartado anterior o si, obtenidas éstas, no se iniciasen las obras en el año siguiente a su obtención o no se concluyesen dentro del plazo fijado al efecto por la licencia urbanística municipal, salvo que se hubiesen prorrogado expresamente dichos plazos.

CAPÍTULO II

REQUISITOS DE LA CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 80 Actos sujetos a licencia o intervención municipal.

Todos los actos de movimientos de tierras o que impliquen transformación o uso del suelo y del subsuelo, así como obras de nueva planta, modificación, reforma, rehabilitación, demolición o cambio de uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones y la de primera ocupación de edificios, construcciones o instalaciones están sujetos a licencia urbanística municipal, sin otras excepciones que las obras comprendidas en un Proyecto de urbanización debidamente aprobado, las que deban realizarse en cumplimiento de una orden de ejecución y las exentas por la legislación sectorial.

La condición de demanial del suelo, subsuelo o construcciones no exime del deber de solicitar y obtener la licencia urbanística municipal para realizar los actos a los que se refiere el apartado anterior.

Cuando los referidos actos sean promovidos por los Ayuntamientos dentro de su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística. El proyecto objeto del acuerdo se ajustará al contenido documental técnico exigido para el otorgamiento de licencia.

Si fueren promovidos por la Comunidad de Madrid o por las entidades adscritas o dependientes de la misma y tuvieren carácter urgente o excepcional interés público, los proyectos correspondientes serán sometidos a informe del Ayuntamiento correspondiente por plazo de un mes, que se entenderá favorable si no se comunica dentro de dicho plazo al órgano o entidad que los promueva.

Si el Ayuntamiento informase desfavorablemente y las discrepancias no pudieren ser eliminadas mediante la correspondiente adaptación de dichos proyectos, el Consejero competente elevará el expediente al Gobierno de la Comunidad para que éste adopte la resolución procedente que, si fuese favorable, legitimará la ejecución del Proyecto y determinará la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento municipal.

Cuando se trate de proyectos de la Administración del Estado o de entidades adscritas o dependientes de la misma se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable o, en su caso, en la legislación estatal.

Artículo 81 Contenido y alcance de la intervención municipal

Las licencias urbanísticas se otorgarán previa comprobación de la conformidad de la obra o actividad proyectada por el solicitante, con la ordenación urbanística aplicable y se entenderán concedidas siempre salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que se pudiera incurrir a resultas de la ejecución de las obras o de la realización de las actividades.

Si la Administración municipal no notificare a los solicitantes, dentro de los plazos que en esta Ley se establecen, la resolución correspondiente, las licencias se entenderán otorgadas por silencio positivo con los efectos recogidos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, redactado, de nuevo, por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

No obstante, si se demostrase que la licencia concedida de esta manera vulnera el planeamiento municipal, el Ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para suspenderla o anularla así como para la restauración de la legalidad urbanística si fuera necesario y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 242.6 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio.

Las licencias urbanísticas son transmisibles.

Artículo 82 Clases de licencias y procedimiento de otorgamiento

Corresponde a los Alcaldes, o al órgano municipal en que deleguen, la competencia para otorgar o denegar las licencias urbanísticas, previos los informes, técnico y jurídico, de los servicios municipales, sobre la conformidad o disconformidad de las solicitudes presentadas con la ordenación urbanística.

Cuando se trate de obras que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación se aplicarán las siguientes reglas:

1. La solicitud de licencia deberá ir acompañada del correspondiente proyecto de obras firmado por técnico competente, de la declaración de impacto ambiental, en su caso, y de las autorizaciones y concesiones que fueren legalmente exigibles o, al menos, de los documentos que acrediten la solicitud de las mismas.
2. Transcurridos 3 meses desde la presentación de la solicitud sin que se hubiere notificado al interesado la resolución del procedimiento, se entenderá otorgada automáticamente licencia provisional, lo que permitirá iniciar la ejecución de las obras bajo la responsabilidad solidaria de los técnicos que las hubieren proyectado o dirijan su ejecución
3. Durante la ejecución de las obras deberán subsanarse los reparos de legalidad que, por defectos del proyecto, motivadamente puedan formular por escrito los servicios municipales a resultas de las inspecciones que practiquen.
4. Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, se procederá a la inspección completa de las mismas, se expedirá en el plazo de un mes la licencia definitiva, que incluirá la de primera ocupación si fuese necesaria. En caso contrario, dentro del mismo plazo, se dictará resolución ordenando las correcciones que proceda introducir.

Serán aplicables a los actos de implantación de usos o de modificación de los ya establecidos, que no comporten ejecución de ningún tipo de obras, las mismas reglas establecidas en el apartado precedente, con sustitución del proyecto de obras por el estudio de nuevos usos.

Si las obras requieren proyecto de obras de edificación según la Ley de Ordenación de la Edificación se observarán las reglas siguientes:

1. A la solicitud de licencia se acompañará el referido proyecto, más la documentación adicional a que hace referencia el apartado 2.a) de este artículo, así como la solicitud de calificación provisional de las viviendas, cuando las que el proyecto contemple se beneficien de algún régimen de protección pública.
2. Transcurridos 4 meses desde la presentación de la solicitud sin haberse obtenido resolución expresa, dicha licencia se entenderá otorgada con los efectos establecidos número 2 del anterior epígrafe
3. Cuando sea técnicamente factible y la viabilidad urbanística del proyecto sea clara, podrán otorgarse autorizaciones parciales para partes autónomas de las obras previamente definidas.
4. No podrá iniciarse la ejecución de las obras proyectadas sin la previa obtención de la licencia correspondiente o de las autorizaciones parciales a las que hace referencia el apartado anterior.

Para los demás actos y usos no contemplados en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo bastará comunicar al Ayuntamiento con 15 días de antelación la intención de llevarlos a cabo, acompañando una descripción suficiente de las características del acto o uso de que se trate, una declaración de su conformidad con la ordenación urbanística y regularidad en todos sus extremos, incluidos los relativos a seguridad, así como las autorizaciones o concesiones legalmente exigibles o la copia sellada o resguardo de la solicitud de éstas.

La comunicación efectuada surtirá los mismos efectos que la licencia, salvo que en el indicado plazo el Ayuntamiento adopte y notifique al interesado las medidas que, en su caso, puedan resultar precisas para asegurar el pleno respeto de la ordenación urbanística o la improcedencia de la actuación por su disconformidad con la ordenación y legalidad urbanística.

Artículo 83 Eficacia temporal de las licencias.

Las licencias que se refieran a usos tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación de sus titulares de adaptar aquellos a las normas que en cada caso los regulen.

Las licencias de obras estarán sujetas a la obligación de iniciar éstas y de completar su ejecución dentro de los plazos que al efecto se fijen. Si no contuvieren indicación expresa al respecto se aplicarán los de un año para el inicio y tres años para su total ejecución.

Si los plazos en cuestión fueren incumplidos se declarará caducada la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, por el Alcalde u órgano municipal en el que tenga delegada la competencia, previa audiencia del interesado.

Si en los 2 meses siguientes el interesado no solicitare nueva licencia o fuese denegada la solicitada, el Alcalde podrá disponer la aplicación de la expropiación forzosa en los términos previstos en esta Ley o la demolición de las obras iniciadas y no terminadas a costa del titular de la licencia caducada.

Artículo 84 Contratación de servicios con las empresas suministradoras.

Para contratar, provisional o definitivamente, los suministros de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, las empresas suministradoras exigirán, respectivamente, la acreditación de la licencia municipal de obras o la de primera ocupación de los edificios, construcciones o instalaciones.

CAPÍTULO III

CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

Sección 1ª Deber general de conservación

Artículo 85 Deber de conservación y su límite

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, construcciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en adecuadas condiciones de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y ornato público.

El deber de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones cesa cuando el presupuesto de ejecución material para su conservación supere el 50 por ciento del valor material de un inmueble de nueva planta de análogas características, descontando el valor del suelo.

Sección 2ª Conservación de la urbanización

Artículo 86 Deber de conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización, una vez recibidas las obras, es competencia del Ayuntamiento.

El planeamiento urbanístico podrá prever la obligación de los propietarios de los solares resultantes de una ejecución integrada de conservar las infraestructuras de urbanización, en cuyo caso deberán constituirse en Entidad de conservación urbanística.

La imputación de la obligación de conservar, en los términos de lo dispuesto en el número anterior, comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha Entidad, con arreglo a la Ordenanza que a tal efecto deberá aprobar.

La obligación de conservar la urbanización no podrá imponerse por plazo superior a 15 años contados desde la recepción de las obras y servicios por el Ayuntamiento.

Artículo 87 Entidades de conservación

Las Entidades de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.

Se rigen por sus estatutos, que deberán proponerse por el promotor de la urbanización en el marco de la presente Ley, y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro urbanístico de la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación de los estatutos y la constitución de la Entidad se ajustará a lo dispuesto para las Juntas de Compensación.

Las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los miembros de la Entidad de conservación serán exigibles por el Ayuntamiento mediante la vía de apremio.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

1. Con arreglo a la que les haya correspondido en las parcelas resultantes en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
2. Conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si alguna parcela se hubiere constituido en régimen de propiedad horizontal.
3. En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la Entidad de conservación.

Contra los acuerdos de la Entidad de conservación cabrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento.

Sección 3ª Conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones

Artículo 88 Órdenes de ejecución.

Los Ayuntamientos de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Consejería competente en materia de urbanismo, ordenarán a los propietarios la ejecución de las obras necesarias para conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones, cuando no supere el límite del deber de conservación. Las órdenes de ejecución deberán detallar técnicamente las obras a realizar, su presupuesto de ejecución material e indicar el plazo para su realización.

Los Ayuntamientos y, en su caso, la Consejería competente en materia de urbanismo, podrán también ordenar, por motivos estéticos, histórico-artísticos o medioambientales, la ejecución de obras de embellecimiento, reforma en fachadas o partes de las edificaciones, construcciones e instalaciones visibles desde la vía pública. En este caso la Administración que ordene la ejecución de las obras abonará su coste por tratarse de mejoras de interés general.

Si la orden municipal de ejecución afectase a bienes de interés cultural, la actuación municipal deberá contar con informe previo vinculante de la Consejería con competencia en la materia y si el presupuesto supera el límite del deber de conservación, se estará a lo que señala el número anterior.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración actuante para proceder a la ejecución subsidiaria a cargo del obligado incumplidor, sin perjuicio de la imposición de las sanciones y de la posible expropiación previstas en la Ley.

Artículo 89 Inspección periódica de construcciones, edificaciones e instalaciones

Los propietarios de construcciones, edificaciones e instalaciones de antigüedad superior a 30 años deberán encomendar a un técnico competente o a una Entidad homologada de inspección técnica, cada 10 años, la realización de una inspección dirigida a determinar su estado de conservación y, caso de ser necesario, ejecutar las obras que resulten precisas.

Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones periódicas deberán describir los desperfectos y deficiencias observados, sus posibles causas y medidas a adoptar para su corrección, en orden a conseguir su seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad y uso según el destino de la construcción, edificación o instalación.

Los Ayuntamientos podrán requerir a los propietarios la exhibición de los informes técnicos de inspección periódica y, caso de comprobar que no se han realizado las inspecciones o ejecutado las obras recomendadas por los informes, podrán dictar las correspondientes órdenes de ejecución de obligado cumplimiento para los propietarios.

Artículo 90 Declaración de ruina.

Cuando alguna construcción, edificación o instalación estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación legal de ruina, en los siguientes supuestos:

1. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la seguridad, estabilidad, estanqueidad, consolidación estructural o condiciones de habitabilidad y uso, sea superior al 50 por ciento del presupuesto de ejecución material de una construcción, edificación o instalación de nueva planta de similares características, excluido el valor del suelo.
2. Cuando presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
3. Cuando se requiera la realización de obras que no pueden ser autorizadas por encontrarse la construcción, edificación o instalación en situación de fuera de ordenación.

Corresponderá al Alcalde la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento contradictorio en el que, en todo caso, se dará audiencia a la propiedad, moradores y titulares de derechos afectados.

La declaración legal de ruina deberá incluir la especificación de las medidas a adoptar para evitar daños a personas y bienes, así como pronunciarse expresamente, en su caso, sobre el incumplimiento del deber de conservación por parte de la propiedad de la construcción, edificación o instalación.

La declaración legal de ruina determina el cese del deber de conservación por la propiedad y la aparición del deber de derribo.

Artículo 91 Ruina inminente.

Cuando una construcción, edificación o instalación amenace ruina inminente, el Alcalde bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto del desalojo de los ocupantes, apuntalamiento del inmueble o incluso la demolición estrictamente indispensable para garantizar la seguridad de personas y bienes.

La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no presupondrá ni implicará la declaración legal de ruina.

Todos los gastos en que incurra la Administración municipal por razón de las medidas cautelares señaladas serán repercutidas a la propiedad del inmueble, en consonancia con su deber de conservación.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE INCIDENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Artículo 92 Derecho de superficie

La Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir, sobre terrenos de su propiedad o integrantes de su patrimonio público del suelo, el derecho de superficie con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de equipamientos o edificaciones de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

La selección del adjudicatario del derecho de superficie se realizará por concurso, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

La constitución del derecho de superficie deberá formalizarse en escritura pública y, como requisito de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El plazo del derecho de superficie, concedido por las citadas Administraciones Públicas, no podrá exceder de 75 años y, transcurrido el plazo fijado en su constitución, la Administración dueña del suelo hará suyo lo edificado sin que deba satisfacer indemnización alguna al superficiario. La extinción del derecho de superficie provocará la de toda clase de derechos impuestos por el superficiario.

Artículo 93 Patrimonios públicos del suelo

La Comunidad de Madrid y los Municipios de más de 15000 habitantes de derecho deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos del suelo para dedicarlos a actuaciones públicas previstas en el planeamiento urbanístico e incidir en el mercado del suelo y de la vivienda.

Integran los patrimonios públicos del suelo:

1. Los terrenos, aprovechamientos y construcciones obtenidos por cesión en la gestión urbanística.
2. Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico en virtud de convenios o concursos para la ejecución de redes públicas previstas en la ordenación urbanística.
3. Los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones no afectos a un uso o servicio público y adquiridos por la Administración correspondiente por cualquier título.
4. Los bienes patrimoniales que se adscriban a este patrimonio.
5. Los bienes y demás ingresos que se adscriban a este patrimonio, se obtengan por incumplimiento de deberes recogidos en el sistema de actuación, en concepto de sanción o en concepto de transferencia de aprovechamientos.
6. Los ingresos obtenidos por la enajenación o gestión de los bienes integrantes del patrimonio público del suelo.
7. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán a los siguientes fines de interés social:
8. Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
9. Ejecución de redes públicas.
10. Ejecución de Áreas a rehabilitar.

La gestión y explotación de los bienes patrimoniales del suelo se sujetará a los procedimientos establecidos en la legislación reguladora de los bienes de la Administración pública correspondiente. Su enajenación se realizará por concurso.

Artículo 94 Derechos de tanteo y retracto

Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto, a favor de la Comunidad de Madrid y de los municipios

1. Los terrenos y edificaciones de las Áreas a rehabilitar.
2. Los terrenos y edificaciones comprendidos en los Espacios Naturales Protegidos
3. El suelo clasificado de rústico protegido especial o general.
4. Los terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

La delimitación de los suelos sometidos a derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo por el Documento de Directrices Regionales, por los planes sectoriales, por el planeamiento urbanístico o por resolución de la Administración competente en la materia, previa información pública.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de estos derechos será de 10 años a contar desde la aprobación de la delimitación y en los Espacios Naturales Protegidos en tanto subsista la declaración como tales.

Los propietarios deben notificar su decisión de enajenar, con expresión de las condiciones esenciales de la transmisión a efectos del derecho de tanteo, que podrá ser ejercitado dentro del plazo de dos meses a contar desde el siguiente al de la notificación, la cual caducará a los cuatro meses sin que se efectúe la transmisión, que se entenderá efectuada sin notificación a los efectos del retracto.

La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiere hecho la notificación, se omitiere algún requisito o resultara inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas sus restantes condiciones, en el plazo de dos meses desde que tuviera conocimiento de la transmisión.

No podrán documentarse ni inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas si no aparece acreditada la realización de las notificaciones necesarias.

TÍTULO V

DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 95 Infracciones: Concepto y tipos legales

Son infracciones urbanísticas las acciones y omisiones que vulneren o contravengan la legislación urbanística, los Planes, las Ordenanzas o los actos administrativos específicos de autorización, y estén tipificadas y sujetas a sanción.

Son infracciones muy graves:

1. Las tipificadas como graves, cuando afecten a terrenos clasificados como suelo rústico especial o preservado o calificados como elementos de las redes públicas supramunicipales, generales y locales y a los que tengan la consideración de dominio público o estén comprendidos en zonas de protección o servidumbre, por la legislación o el planeamiento urbanístico o sectorial.
2. El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales de restauración de la legalidad, o cautelares adoptadas.
3. La destrucción o el deterioro de bienes catalogados por el municipio o la Comunidad de Madrid o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico y cultural, así como las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos en suelo rústico especial y la tala o derribo de árboles que determine la desaparición de espacios de bosque o de arboledas de cierta entidad.
4. La infracción en más de un 30 por ciento de cualquiera de los parámetros establecidos por el planeamiento urbanístico relativos a altura, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

Son infracciones graves:

1. La realización de actos, movimiento de tierras, extracción de minerales, transformación o uso del suelo y del subsuelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de las aprobaciones, calificaciones, autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores.
2. La implantación y el desarrollo de usos incompatibles con la ordenación urbanística aplicable.

3. 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, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.
4. La tala o derribo de árboles que no tenga la entidad señalada en el número precedente.
5. La infracción entre un 10 y un 30 por ciento de cualquiera de los parámetros a que se refiere el epígrafe d) del número anterior.
6. Las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos legalmente prohibidas, las que infrinjan la legislación agraria o forestal y las carentes de licencia en suelo rústico.
7. La negativa u obstrucción de la labor inspectora de la Administración.

Son infracciones leves las no comprendidas en los números anteriores.

Artículo 96 Cuantía de las sanciones y exclusión del beneficio económico

Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

1. Infracciones leves: multa de 600 a 30.000 Euros.
2. Infracciones graves: multa de 30.001 a 600.000 Euros.
3. Infracciones muy graves: multa de 600.001 a 3.000.000 Euros.

En ningún caso la sanción de una infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor, por ello, cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado, arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 97 Competencia para incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores

Los municipios y, con carácter subsidiario, la Comunidad de Madrid, son competentes para incoar e instruir los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística.

En defecto de reglamento que desarrolle la presente Ley, y de conformidad con la Disposición Transitoria Novena, las medidas de restauración de la legalidad urbanística son las establecidas en el Título V “Disciplina Urbanística” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

La incoación acordada por una de las dos Administraciones a que se refiere el número anterior deberá ser notificada a la otra. Cuando el municipio incoe procedimiento, la Comunidad de Madrid se abstendrá de continuar, archivando las actuaciones.

Serán competentes para resolver los procedimientos sancionadores:

1. El Alcalde, para la imposición de sanciones que no superen las siguientes cuantías:
2. En los municipios hasta 5.000 habitantes de derecho, 150.000 €.
3. En los municipios comprendidos entre 5.001 y 50.000 habitantes de derecho, 600.000 €
4. En los municipios comprendidos entre 50.001 y 500.000 habitantes de derecho, 1.200.000 €
5. En los de más de 500.000 habitantes de derecho, 1.500.000 €
6. El Consejero competente en materia de urbanismo, para la imposición de sanciones que no superen la cantidad de 2.000.000 de €.
7. El Gobierno de la Comunidad de Madrid en los restantes casos.

Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cantidad superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la Administración que tramitó el expediente sancionador, dicha propuesta, con todo lo actuado, se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía, según las reglas establecidas en el punto anterior, la que acordará la imposición de la multa correspondiente, sin perjuicio de su atribución económica al Ayuntamiento.

TÍTULO VI

ORGANIZACIÓN Y COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I

ÓRGANOS URBANÍSTICOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Artículo 98 Comisión de Urbanismo de Madrid

La Comisión de Urbanismo de Madrid es el órgano colegiado 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 urbanismo, 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 responsable del planeamiento urbanístico.

Son funciones de la Comisión de Urbanismo de Madrid:

1. El ejercicio de potestades respecto del planeamiento urbanístico en los términos de la presente Ley.
2. 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 urbanismo sobre cuestiones objeto de regulación en la misma.
3. El otorgamiento de las calificaciones urbanísticas que procedan de conformidad con la presente Ley.
4. La formulación de propuestas y sugerencias, en materia de ordenación urbanística, al Consejero competente en la misma.
5. El seguimiento y la evaluación de la política urbanística.
6. Dirimir conflictos urbanísticos entre municipios cuando uno de ellos lo solicite.
7. Cuantas otras se le atribuyan en la presente Ley o por norma legal o reglamentaria.

Artículo 99 Composición y funcionamiento

Integran la Comisión de Urbanismo de Madrid:

1. El Presidente, que lo será el Consejero competente en materia de urbanismo.
2. El Vicepresidente, que lo será el Viceconsejero competente en materia de urbanismo.
3. Los Vocales siguientes: 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 de la Comunidad de Madrid 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 urbanismo, de entre personas con acreditada competencia en los asuntos propios de la Comisión.

4. Los Directores Generales de la Consejería competente en materia de urbanismo, que actuarán con voz y sin voto.
5. El Secretario de la Comisión será el Secretario General Técnico de la Consejería competente en materia de urbanismo, y actuará con voz y sin voto.

El Presidente de la Comisión tendrá competencia para realizar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos adoptados.

La preparación de los asuntos que deban ser sometidos a la Comisión, incluida la elaboración de las propuestas de acuerdos, corresponderá a la Dirección General competente en la materia. La Dirección General responsable del planeamiento urbanístico podrá:

1. 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.
2. En relación con los procedimientos de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, formular, cuando el expediente esté completo, 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.

Se autoriza a la Comisión de Urbanismo para la adopción justificada de acuerdos relativos a la interrupción de los plazos contenidos en la presente ley, tanto para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y de gestión como para las calificaciones urbanísticas.

CAPÍTULO II

FÓRMULAS Y TÉCNICAS DE COOPERACIÓN

Artículo 100 Cooperación interadministrativa

Además de lo dispuesto en la legislación local y general sobre el régimen de las Administraciones Públicas respecto de la cooperación interadministrativa, los municipios podrán:

1. Delegar en la Comunidad de Madrid el ejercicio de competencias y efectuar encomiendas de gestión.

2. Delegarse entre sí el ejercicio de competencias y efectuarse encomiendas de gestión.
3. Constituir las entidades asociativas previstas por la legislación de régimen local.
4. Constituir entre sí y con la Administración de la Comunidad de Madrid, consorcios, transfiriendo a éstos competencias.

Artículo 101 Convenios urbanísticos

La Administración Pública podrá concertar con otras personas públicas convenios de planeamiento y con otras personas públicas o privadas convenios para la ejecución del planeamiento, para la mejor aplicación de esta Ley, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico, ni limiten las potestades urbanísticas de la Administración.

La Administración Pública podrá suscribir convenios con personas que tengan la condición de propietarios únicos o que acrediten la disponibilidad de todos los terrenos de la unidad de ejecución como alternativa al sistema de compensación, para determinar las condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento. Estos convenios se ajustarán a las siguientes reglas:

Deberán determinar las bases de actuación, las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución del planeamiento, la concreción de las obligaciones legales, el procedimiento de entrega de la urbanización, y en su caso, la forma de conservación de la urbanización.

En el supuesto de convenios para actuaciones integradas, el planeamiento de desarrollo deberá ser aprobado previamente o tramitarse y aprobarse con el Plan Parcial correspondiente.

La negociación, la celebración y el cumplimiento de cualesquiera convenios urbanísticos se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

Artículo 100 Celebración y perfeccionamiento de los convenios

Una vez negociados y suscritos, los convenios se someterán al trámite de información pública.

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.

El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

1. 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.
2. Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del Municipio.
3. Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate.

Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma.

El acuerdo de aprobación y el texto definitivo de los convenios se inscribirán en el Registro urbanístico y se publicará en el sitio web, ambos de la Consejería responsable de urbanismo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera Régimen urbanístico del suelo

La clasificación, categorización y el régimen urbanístico de la propiedad del suelo 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:

1. Al suelo urbano que se encuentre en la situación de urbanización prevista por el artículo 4.2 y 3 se le aplicará el régimen establecido para el suelo urbano consolidado.
2. Al resto del suelo urbano y, en todo caso, a los terrenos incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.
3. A los suelos urbanizable sectorizado, urbanizable programado y apto para urbanizar con sectores delimitados se les aplicará el régimen del suelo urbanizable, salvo la excepción de los apartados 3 y 7 siguientes, y habrá de ordenarse pormenorizadamente por medio de Planes Parciales, excepto el urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por un Plan General adaptado a la Ley 9/2001.

4. En tanto no se revise o adapte el planeamiento general a esta Ley, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios será el 85 % por ciento del aprovechamiento unitario de reparto, medio o tipo, establecido por el planeamiento general. El máximo aprovechamiento real, expresado por metro cuadrado de suelo aplicable a un nuevo sector será, según la Ley al amparo de la cual esté redactado el planeamiento general, el siguiente:
5. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid: el aprovechamiento unitario del suelo urbanizable sectorizado.
6. Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Ley 9/1995 de 28 de marzo o Ley 20/1997, de 15 de julio: la media ponderada de los aprovechamientos tipo una vez homogeneizados, de las áreas de reparto existentes en suelo urbanizable programado o apto para urbanizar, con sectores delimitados.
7. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril: la intensidad media de los aprovechamientos lucrativos, una vez homogeneizados, del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar con sectores delimitados.
8. A los suelos no urbanizables protegidos por la normativa sectorial se les aplicará el régimen del suelo rústico especial, salvo que haya desaparecido la necesidad de protección
9. Se aplicará el régimen del suelo rústico protegido general a los suelos no urbanizables protegidos por el planeamiento general
10. Se aplicará el régimen de suelo rústico común a los suelos urbanizable no sectorizado, no programado, apto para urbanizar sin sectores delimitados entendiéndose que se trata de suelos que pueden ser incorporados al suelo urbanizable mediante revisión del Programa de Actuación. Se aplicará el régimen de suelo rústico común sin que sea factible su transformación salvo revisión del planeamiento al suelo no urbanizable común

Segunda Conservación de Planes vigentes y en tramitación

Todos los Planes de Ordenación urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución aprobados definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, mantendrán su vigencia, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones transitorias de la misma.

Los proyectos de Planes Generales y Planes de Sectorización y sus revisiones que, en el momento de entrada en vigor de esta Ley:

1. Contaran con aprobación provisional: podrán aprobarse definitivamente conforme a la legislación que les fuera aplicable en el momento de su aprobación inicial, y una vez aprobados se les aplicarán estas Disposiciones transitorias.
2. No hubieran alcanzado la aprobación provisional: sólo podrán aprobarse en forma definitiva una vez adaptados a la presente Ley.

El planeamiento general aprobado definitivamente antes o después de esta Ley y no coincidente con lo en ella dispuesto, deberá adaptarse a la misma siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones de los Planes Generales. Hasta tanto se haya llevado a efecto la adaptación podrán tramitarse en el suelo urbano, Planes Parciales y Especiales para el desarrollo de las determinaciones del planeamiento general vigente no adaptado.

Los Proyectos de Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, así como los Proyectos de modificación de todo tipo de planes que a la vigencia de esta Ley:

1. Contaran con la aprobación inicial: se resolverán conforme a la legislación que les fuera aplicable en el momento de su aprobación inicial, salvo que sus promotores, públicos o privados, acuerden adaptarlos a esta Ley.
2. No contaran con aprobación inicial: deberán adaptarse a esta Ley.

El planeamiento general aprobado en forma definitiva antes o después de la entrada en vigor de esta Ley y no coincidente con ella, deberá adaptarse a la misma, mediante el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Generales, en el plazo de tres años desde la vigencia de esta Ley, no siendo posible las modificaciones puntuales de elementos después de transcurrido ese plazo y hasta su adaptación.

Tercera Distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas

La distinción enunciativa de la presente Ley entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas, será de aplicación desde su entrada en vigor al planeamiento general y planes de desarrollo vigentes, en que no se hubiera tenido en cuenta esta distinción.

Cuarta No atribución de aprovechamiento urbanístico al suelo de las redes públicas existentes. Excepciones

Las superficies de suelo de redes públicas ya obtenidas que estén incluidas en Ámbitos de Actuación, Sectores o unidades de ejecución o de actuación o polígonos, se entenderán sustituidas por las resultantes de la ordenación, y sólo en el supuesto de que aquellas sean superiores a éstas, la Administración titular del suelo afectado percibirá el exceso en terrenos con edificabilidad, en la proporción que corresponda a dicho exceso.

Fuera de este supuesto, las superficies de suelo de redes públicas ya obtenidas para el dominio público y que se mantengan como tales redes en el Plan no generarán aprovechamientos lucrativos ni participarán en el reparto equitativo de beneficios y cargas derivados del planeamiento, todo ello sin perjuicio de que los Ámbitos y Sectores en los que se hubieran tenido en cuenta para el cálculo del aprovechamiento medio, tipo o unitario, se ejecutarán respetando la edificabilidad que corresponda a la Administración titular de las redes, si bien 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 supramunicipales y generales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquellos.

Quinta Aplicación de los sistemas de ejecución

Las disposiciones de esta Ley sobre los sistemas de ejecución del planeamiento serán aplicables desde su entrada en vigor, salvo en los siguientes supuestos en los que se seguirá aplicando la legislación vigente en el momento en que en cada caso se indica:

1. En el sistema de Compensación: con estimación por el Ayuntamiento de la iniciativa de propietarios o no propietarios, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 de 17 de julio, o con Junta de Compensación constituida con arreglo a la legislación anterior a esta última
2. En el sistema de Cooperación: con aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación o con declaración de su innecesariedad.

En el sistema de Expropiación: con aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados.

Sexta Calificaciones urbanísticas y Proyectos de actuación especial en tramitación

Los procedimientos de concesión de calificaciones urbanísticas y de aprobación de Proyectos de actuación especial en que, a la entrada en vigor de la presente Ley, se hubiese presentado la correspondiente solicitud ante el Ayuntamiento o la Consejería competente en materia de urbanismo, se tramitarán y resolverán conforme a la Ley precedente.

Séptima Protección de la legalidad urbanística

El régimen sancionador regulado en esta Ley se aplicará a las infracciones cometidas a partir de su entrada en vigor.

Los procedimientos sancionadores y de restauración de la legalidad urbanística que, a la vigencia de la Ley estuvieran iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor a su iniciación, o a la establecida en la presente Ley, según sea más favorable al infractor.

Octava Legislación aplicable con carácter supletorio

Mientras no se produzca la regulación reglamentaria, seguirán aplicándose de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley:

1. El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
3. El Título V “Disciplina Urbanística” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al que se le atribuye carácter reglamentario.
4. El Consejo de Gobierno aprobará una tabla de vigencias de las Normas citadas en el número anterior, en el plazo de 6 meses desde la vigencia de esta Ley.

Novena Expedientes en el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa

Los expedientes obrantes en el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa a la entrada en vigor de esta Ley, se remitirán al Jurado Provincial de la Administración del Estado para su tramitación y resolución.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas de forma expresa y por sustitución las siguientes disposiciones de la Asamblea de Madrid y del Gobierno de la Comunidad de Madrid:

1. La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. Los Títulos II, III y IV de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
3. La Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, por la que se regula el Régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.
4. 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.
5. El 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 y la Orden de 9 de febrero de 1998 de constitución del mismo.
6. Las normas reglamentarias dictadas por las entonces Consejerías de Política Territorial, Economía y Cooperación para la constitución formal de órganos que intervienen en procedimientos establecidos en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística y en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Urbanismo y Transportes:
7. Orden de 5 de junio de 1995 de las Consejerías de Política Territorial, Economía y Cooperación, por la que se modifica la de 23 de Septiembre de 1994 que creó la Comisión de Coordinación de Autorizaciones en suelo no urbanizable prevista en la Ley 4/1984, de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, a efectos de su adaptación a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera Informaciones públicas

1. Las informaciones públicas a las que se refiere esta Ley se llevarán a efecto mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, anuncio en un periódico de difusión general de Madrid y colgándolas en el sitio web de la Consejería competente en materia de urbanismo, donde podrá realizarse la consulta del contenido del Plan, Ordenanza, Norma,

Proyecto, Modificación, Convenio, Instrumento de ejecución o de equidistribución, y calificación urbanística, con soporte, medios y aplicaciones electrónicas, informáticas y telemáticas.

2. Para ello la Administración actuante remitirá a la Consejería competente en materia de Urbanismo el acuerdo y los documentos del expediente en soporte digital, debidamente acreditados mediante el procedimiento de firma electrónica regulada en la Ley 59/ 2003, de 19 de diciembre.
3. El plazo de la información pública no será inferior a un mes ni superior a dos meses y lo fijará en cada caso la Administración actuante.
4. Simultáneamente con el periodo de información pública, la Administración actuante solicitará los informes sectoriales que fueren necesarios en cada caso.

Segunda Actualización de la Comisión de Urbanismo de Madrid

Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de lo previsto en la presente Ley y de un futuro desarrollo reglamentario, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante Decreto aprobado a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, podrá aprobar normas relativas a la composición, organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo de Madrid, como modificación o ampliación de las que estén en vigor.

Tercera Actualización tecnológica

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid para regular por Decreto:

1. La incorporación de las nuevas tecnologías electrónicas, telemáticas, informáticas, y demás aplicables en la tramitación y publicidad del planeamiento y la gestión urbanística.
2. La incorporación de las nuevas tecnologías de la comunicación y el transporte y, en general, de las vinculadas a la calidad de vida y al desarrollo sostenible, al conjunto de las obras de urbanización que se ejecuten

Cuarta Actualización de las multas

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la actualización, mediante Decreto, adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, de las multas previstas en la presente Ley para la sanción de las infracciones urbanísticas.

Quinta Norma complementaria sobre Rehabilitación

En lo que no sea contrario a lo dispuesto en esta Ley, se seguirá aplicando la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de espacios degradados y de inmuebles que deben ser objeto de preservación.

Sexta Desarrollo reglamentario

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar, mediante Decreto, aprobado a propuesta del Consejero competente en materia de urbanismo, las normas reglamentarias que sean precisas para el desarrollo, ejecución o aplicación de la presente Ley, exista o no en la misma remisión expresa al respecto.

Séptima Equivalencia entre clases de suelo

A efectos de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones se establecen las siguientes equivalencias:

1. Los suelos urbanos consolidados y no consolidados de la Ley estatal son equivalentes a los suelos urbanos consolidados y no consolidados de esta Ley, respectivamente.
2. El suelo no urbanizable protegido de la Ley estatal es equivalente al suelo rústico especial de esta Ley.
3. Los suelos no urbanizable preservado e inadecuado para el desarrollo urbano de la Ley estatal son equivalentes al suelo urbanizable preservado de esta Ley.
4. El suelo urbanizable sectorizado de la ley estatal es equivalente al suelo urbanizable ordenado y no ordenado de esta Ley.

Octava Entrada en vigor

Sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, la presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.