

ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	5
TÍTULO PRELIMINAR	15
Objeto y principios generales	15
CAPÍTULO I.....	15
Disposiciones generales	15
TÍTULO I	26
CAPÍTULO I.....	26
CAPÍTULO II	27
SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN DEL VUELO, SUELO Y SUBSUELO	27
CAPÍTULO III	29
CAPÍTULO IV	31
Estatuto jurídico de la propiedad del suelo: facultades y deberes de carácter general.....	31
SECCIÓN 1ª. FACULTADES Y DEBERES DEL SUELO URBANIZADO	31
SECCIÓN 2.ª FACULTADES Y DEBERES DEL SUELO RURAL	32
<i>Subsección 1.ª Facultades y deberes del suelo rural protegido</i>	<i>32</i>
<i>Subsección 2.ª Facultades y deberes del suelo rural no protegido.....</i>	<i>32</i>
SECCIÓN 3.ª USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RURAL	33
TÍTULO II	35
CAPÍTULO I.....	35
SECCIÓN 1.ª LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	36
SECCIÓN 2.ª LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID	37
SECCIÓN 3.ª LOS PLANES TERRITORIALES	40
SECCIÓN 4.ª ZONAS DE INTERÉS REGIONAL Y PROYECTOS DE ALCANCE REGIONAL.....	43
CAPÍTULO II	53
TÍTULO III	56
CAPÍTULO I	56
SECCIÓN 1.ª PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL.....	56
CAPÍTULO II	56

CAPÍTULO III	60
TÍTULO IV.....	62
CAPÍTULO I.....	63
SECCIÓN 1.ª SOBRE LOS PLANES Y LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	63
SECCIÓN 2.ª DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	65
CAPÍTULO II	70
SECCIÓN 1.ª PLAN EJECUTIVO	71
CAPÍTULO III	76
SECCIÓN 1.ª FORMACIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	76
SECCIÓN 2.ª DISPOSICIONES COMUNES AL PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL Y PLAN EJECUTIVO	79
TÍTULO V.....	80
CAPÍTULO I.....	80
Objeto y clasificación.....	80
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES	81
SECCIÓN 2.ª ASISTENCIA EN MATERIA DE CARTOGRAFÍA Y DIGITALIZACIÓN	83
SECCIÓN 3ª. ACOMPAÑAMIENTO EN MATERIA DE PLANEAMIENTO	84
SECCIÓN 5ª. LAS MANCOMUNIDADES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS	87
TÍTULO VI.....	89
CAPÍTULO I.....	89
CAPÍTULO II	93
CAPÍTULO III	96
CAPÍTULO IV.....	100
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES	100
SECCIÓN 2.ª SISTEMA DE COMPENSACIÓN	109
SECCIÓN 3.ª SISTEMA DE COOPERACIÓN	115
SECCIÓN 4.ª SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.....	116
SECCIÓN 5ª. ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA.....	118
CAPÍTULO V	119
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL DE LA REPARCELACIÓN	119
Sección 2.ª Reparcelaciones especiales	124
SECCIÓN 3.ª OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS.....	126
CAPÍTULO VI.....	127

CAPÍTULO VII.....	130
CAPÍTULO VIII.....	132
Expropiación forzosa por razón de urbanismo.....	132
SECCIÓN 1ª. SUPUESTOS EXPROPIATORIOS	133
SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS	135
SECCIÓN 3ª. OCUPACIÓN Y ADQUISICIÓN DE LAS FINCAS.....	138
TÍTULO VII.....	139
CAPÍTULO I.....	139
CAPÍTULO II	141
CAPÍTULO III	153
CAPÍTULO IV	165
SECCIÓN 1ª. CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	165
CAPÍTULO V	176
SECCIÓN 1ª. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO	177
SECCIÓN 2ª. DERECHO DE SUPERFICIE	182
SECCIÓN 3ª. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	182
SECCIÓN 4ª. INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO	185
TÍTULO VIII	186
CAPÍTULO I.....	187
CAPÍTULO II	189
CAPÍTULO III	194
CAPÍTULO IV.....	198
SECCIÓN 1ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN TÍTULO HABILITANTE.....	199
SECCIÓN 2ª. MEDIDAS SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS CONCLUIDOS SIN TÍTULO HABILITANTE.	202
SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AMPARADOS EN TÍTULOS HABILITANTES ILEGALES.....	209
SECCIÓN 4ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA.....	210
SECCIÓN 5ª. MEDIDAS SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES, USOS Y OTRAS ACTUACIONES DEL SUELO Y SUBSUELOS QUE SE REALICEN EN TERRENOS CALIFICADOS COMO VIALES, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO PÚBLICO.....	212
TÍTULO IX.....	219
CAPÍTULO I.....	219

SECCIÓN 1ª. COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID	219
SECCIÓN 2ª JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN	221
CAPÍTULO II	222
SECCIÓN 1ª. COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA	223
SECCIÓN 2ª. CONVENIOS URBANÍSTICOS	223
Disposición adicional primera. <i>Tecnologías de la información y las comunicaciones y cartografía oficial en la ordenación territorial y urbanística de la Comunidad de Madrid.</i>	226
Disposición adicional segunda. <i>Sistema de Información y Observatorio Territorial. ...</i>	227
Disposición adicional tercera. <i>Procedimiento electrónico y práctica de las notificaciones telemáticas.</i>	228
Disposición transitoria primera. <i>Planeamiento vigente y nuevo planeamiento.</i>	228
Disposición transitoria segunda. <i>Planes en tramitación.</i>	229
Disposición transitoria tercera. <i>Régimen urbanístico del suelo en los municipios que cuenten con planeamiento de carácter general vigente.</i>	229
Disposición transitoria cuarta. <i>Régimen urbanístico del suelo en los municipios que no dispongan de planeamiento de carácter general vigente.</i>	230
Disposición transitoria quinta. <i>Actividad de ejecución y edificación.</i>	230
Disposición transitoria sexta. <i>Régimen aplicable a la reserva de vivienda de protección pública.</i>	231
Disposición transitoria séptima. <i>La disciplina urbanística.</i>	231
Disposición transitoria octava. <i>Régimen transitorio de la inspección técnica de edificios y el informe de evaluación de edificios.</i>	231
Disposición derogatoria única	233
Disposición final primera. <i>Desarrollo y ejecución reglamentarios.</i>	233
Disposición final segunda. <i>Entrada en vigor</i>	233

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española de 1978 configura un marco de referencia renovado para la ordenación urbanística, tanto en el plano conceptual como en el institucional. En su artículo 47, vinculado a la efectividad del derecho a la vivienda, y dentro del bloque normativo ambiental integrado por los artículos 45 a 47. De este marco se desprende que las competencias concurrentes deben ejercerse de forma leal y coordinada para garantizar dicha finalidad. Asimismo, el bloque de constitucionalidad, conforme a la interpretación del Tribunal Constitucional, atribuye a las Comunidades Autónomas la responsabilidad de diseñar y desarrollar sus propias políticas urbanísticas, correspondiendo al Estado el ejercicio de competencias que inciden sobre la materia, evitando en lo posible condicionar su desarrollo.

La Comunidad de Madrid, constituida como comunidad autónoma uniprovincial desde la aprobación de su Estatuto de Autonomía en 1983, cuenta con 179 municipios que conforman una población total que supera los siete millones de habitantes, incluyendo la ciudad de Madrid, capital de España y núcleo poblacional más numeroso del país.

No obstante, existe una marcada diferencia entre el área metropolitana de Madrid y el resto de la región, ya que los municipios con menos de veinte mil habitantes representan cerca del 80 % del total y abarcan aproximadamente el 60 % del territorio.

Asimismo, la posición geográfica de la Comunidad de Madrid, rodeada por las sierras del Sistema Central en el noreste y el este, y limítrofe con las comunidades autónomas de Castilla-La Mancha y Castilla y León, junto con su ubicación central en la Península Ibérica, la convierte en el eje radial de las principales redes de infraestructuras de comunicación que vertebran España. Esta circunstancia exige una regulación jurídico-urbanística adaptada a los profundos cambios experimentados en las dos últimas décadas.

La conjunción en un mismo territorio de espacios protegidos que requieren de toda la protección otorgada por el ordenamiento jurídico, junto con la presencia de un área metropolitana, y otros núcleos urbanos, con un pujante desarrollo económico, social y demográfico, requieren de una regulación armonizada que aúne la garantía de protección de estos parajes naturales con el desarrollo económico sostenible que permita dar respuesta a las necesidades y retos de la Comunidad de Madrid, especialmente en materia de vivienda y despliegue de infraestructuras, orientado a la adaptación tecnológica y social, garantizando la consolidación de la Comunidad de Madrid como polo de talento e inversión y permitiendo el impulso sostenible de la región.

La Comunidad de Madrid aborda, más de veinticuatro años después de la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de

Madrid, y treinta desde la aprobación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, una reforma integral de su ordenamiento urbanístico que atiende a tres vectores principales: la adaptación a la legislación básica estatal y a la jurisprudencia consolidada; la incorporación de las políticas contemporáneas de ciudad, territorio y paisaje —incluida la regeneración urbana, la transición ecológica, la digitalización y la transparencia—; y la simplificación y clarificación de procedimientos, reforzando la capacidad municipal y la cooperación interadministrativa.

La presente Ley nace con vocación sistemática e integradora: reordena conceptos, depura duplicidades, afianza la seguridad jurídica y ofrece una arquitectura normativa que distingue con nitidez la ordenación territorial, el planeamiento urbanístico, la ejecución, la intervención en el uso del suelo y la edificación, la disciplina y la cooperación interadministrativa, incorporando como novedad estructural los Planes Estratégicos Municipales y un título específico de apoyo y fortalecimiento de capacidades locales. En la actualidad no puede entenderse la ordenación del territorio de forma independiente al urbanismo, pues este constituye una herramienta fundamental en la consecución del objetivo de la utilización eficiente del territorio y de sus recursos naturales y en el marco de la planificación económica.

II

La Ley de Impulso y desarrollo sostenible de la región se compone de 285 artículos, estructurados en 9 títulos, 3 disposiciones adicionales, 10 disposiciones transitorias, 1 disposiciones derogatorias y 2 disposiciones finales.

III

El Título Preliminar define el objeto y los principios generales que inspiran la presente Ley, estableciendo el marco normativo para la ordenación del territorio y la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid. Se concibe la ordenación territorial y urbanística como unas funciones públicas orientadas a la utilización racional del suelo y de los recursos naturales, promoviendo la cohesión social, la dinamización económica y la sostenibilidad ambiental. Asimismo, se fijan los principios rectores y objetivos que guiarán todas las actuaciones urbanísticas, garantizando la transparencia, la participación ciudadana y la coordinación interadministrativa, en consonancia con los mandatos constitucionales y la legislación básica estatal.

Este Título incorpora la regulación del derecho a la información urbanística, garantizando el acceso transparente y actualizado a los datos sobre ordenación del territorio y planeamiento. Se fijan reglas precisas para garantizar la información pública en los procedimientos, y se regula la publicidad de los instrumentos urbanísticos y de las ordenanzas, asegurando su difusión íntegra y

actualizada. Asimismo, se establece un régimen jurídico completo para las situaciones de fuera de ordenación, con el objetivo de clarificar su alcance, efectos y condiciones.

IV

El Título I se establece el régimen urbanístico del suelo, configurando los principios generales que rigen el ejercicio del derecho de propiedad conforme a la función social y a los límites derivados del planeamiento, en garantía del interés general. Se determina que la edificabilidad no forma parte del derecho de propiedad por sí misma, sino que se adquiere únicamente tras el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas, evitando expectativas patrimoniales indebidas y reforzando la seguridad jurídica.

Asimismo, se regula la clasificación del suelo en tres categorías —urbanizado, rural protegido y rural no protegido—, precisando sus condiciones, efectos y el régimen del vuelo, suelo y subsuelo, junto con los requisitos para la consideración de solar. Esta clasificación se orienta a preservar los valores ambientales, culturales y paisajísticos, garantizar la protección del dominio público y permitir la transformación ordenada del suelo rural no protegido conforme a los correspondientes planes estratégicos municipales y planes ejecutivos.

Finalmente, se incorpora una tipología clara de actuaciones urbanísticas —transformación urbanística, edificatorias y de regeneración urbana—, vinculadas a la clasificación del suelo y al estatuto jurídico de la propiedad, así como el régimen de facultades y deberes de los propietarios en cada tipo de suelo. Con ello se persigue equilibrar el desarrollo urbano con la protección del medio rural, fomentando la sostenibilidad, la cohesión territorial y la equidistribución de beneficios y cargas.

Como novedad destacada, la Ley configura las actuaciones de regeneración urbana como una categoría específica dentro de la actividad urbanística, orientada a superar situaciones de obsolescencia, vulnerabilidad y deterioro físico y ambiental en edificios, barrios o conjuntos urbanos homogéneos. Estas actuaciones ponen el foco en la rehabilitación del tejido urbano preexistente y en la mejora integral de las edificaciones, incorporando medidas para combatir la pobreza energética, eliminar infraviviendas y garantizar el realojo prioritario de los residentes. Con ello, se impulsa la revitalización de la ciudad consolidada, favoreciendo la sostenibilidad, la eficiencia energética y la cohesión social.

V

El Título II regula la ordenación del territorio en la Comunidad de Madrid mediante instrumentos que garantizan la coherencia y sostenibilidad del desarrollo regional. Se establecen como instrumentos principales la Estrategia Territorial, que define el modelo territorial y los objetivos estratégicos, y los

Planes Territoriales, que desarrollan dicha Estrategia en ámbitos subregionales o sectoriales. Estos instrumentos contienen determinaciones con distinto grado de vinculación: normas de aplicación directa, directrices obligatorias en cuanto a objetivos y recomendaciones de carácter orientativo.

La Estrategia Territorial se configura como el instrumento director de la ordenación estructural del territorio regional. Define el modelo espacial integrado, identifica zonas de interés regional, establece criterios técnicos y estándares para la evaluación de actuaciones y fija un sistema de seguimiento y revisión periódica. Su contenido incluye memorias informativa y justificativa, líneas estratégicas, representación gráfica, indicadores y documentación ambiental, además de garantizar la participación pública y la cooperación interadministrativa. Su aprobación corresponde al Consejo de Gobierno mediante decreto, tras la tramitación que incluye fases de análisis y diagnóstico, información pública y evaluación ambiental estratégica.

Los Planes Territoriales desarrollan la Estrategia Territorial en ámbitos supramunicipales y pueden asumir funciones estratégicas en ausencia de ésta. Sus determinaciones son vinculantes para el planeamiento urbanístico y las administraciones públicas, e incluyen normas de aplicación directa, directrices y recomendaciones.

El Título II regula igualmente las Zonas de Interés Regional y los Proyectos de Alcance Regional. Las Zonas de Interés Regional se definen como áreas previstas en la Estrategia Territorial o en los Planes Territoriales por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que sean actuaciones de interés regional, orientadas a la ordenación y gestión estratégica del territorio, al despliegue ordenado del desarrollo económico y social, y a la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras y equipamientos. El sistema de gestión urbanística que se utilice en estas Zonas será el más adecuado para la consecución de los objetivos y a la fórmula de concertación establecida.

Por su parte, los Proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan para su inmediata ejecución, infraestructuras regionales, dotaciones, equipamientos, servicios públicos y actividades económicas de interés estratégico, pudiendo incluir también actuaciones en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Ambos instrumentos concentran el ciclo completo de la actuación, desde la ordenación hasta la ejecución urbanística y la edificación, integrando en un único procedimiento todas las fases necesarias para su realización efectiva.

VI

El Título III introduce los Planes Estratégicos Municipales como instrumentos de ordenación territorial y urbanística que definen la estructura, objetivos y elementos básicos de la organización del municipio. Estos planes se configuran

como marco de referencia para los planes ejecutivos y demás instrumentos urbanísticos vigentes, constituyendo una herramienta de planificación estratégica que orienta el desarrollo urbano y territorial a largo plazo. Su incorporación supone una novedad en la legislación urbanística española, al integrar la dimensión estratégica en la ordenación municipal.

El contenido de los Planes Estratégicos Municipales abarca la identificación de áreas prioritarias y criterios de programación de actuaciones, directrices para la preservación del suelo y el diseño de desarrollos urbanísticos, la estructura de movilidad, infraestructuras verdes y de energía, equipamientos estructurantes, estrategia de vivienda y conjuntos urbanísticos sujetos a protección. Incluyen también indicadores para la medición, seguimiento y revisión de objetivos, así como un régimen de coexistencia con el planeamiento vigente y un programa para trasladar progresivamente su contenido a las ordenanzas municipales.

Se establece la diferenciación entre normas, directrices y recomendaciones, precisando su grado de vinculación y coordinación con los planes preexistentes y futuros, garantizando la coherencia normativa y funcional.

VII

El Título IV regula el planeamiento urbanístico, estableciendo como novedad que los instrumentos de ordenación urbanística son autónomos entre sí y no existe relación jerárquica entre ellos, sin perjuicio de las determinaciones que, conforme a esta Ley, deban coordinarse para garantizar la coherencia del sistema de planeamiento. Este principio asegura que la relación entre los planes se basa en la competencia y la materia, evitando subordinaciones y preservando la autonomía funcional de cada instrumento.

Se simplifica de manera significativa el catálogo de planes, reduciéndolo a dos instrumentos: el Plan Estratégico Municipal y el Plan Ejecutivo. El Plan Estratégico Municipal define el modelo general y las directrices estratégicas del municipio, mientras que el Plan Ejecutivo se configura como el único instrumento operativo, facultado para introducir cualquier modificación en la ordenación urbanística vigente y para llevar a cabo actuaciones de transformación urbanística en cualquier clase de suelo.

Este esquema innovador, basado en la articulación entre el Plan Estratégico Municipal, el Plan Ejecutivo y las Ordenanzas Urbanísticas Municipales, permitirá a los municipios una gestión adecuada y eficaz de su normativa urbanística. Las ordenanzas completarán las determinaciones que no deban formar parte de los planes, regulando aspectos esenciales como condiciones de urbanización, edificación, usos y estética, conforme a la legislación de régimen local.

Con esta simplificación y la integración de instrumentos complementarios como los estudios de detalle y los catálogos de bienes protegidos, que no tienen la consideración de plan, se dota al sistema de ordenación urbanística de mayor

agilidad, transparencia y eficacia, adaptándolo a las necesidades actuales de los municipios y a los principios de sostenibilidad y racionalidad.

VIII

De forma novedosa, se incorpora el Título V, que regula un régimen específico de apoyo y fortalecimiento de las capacidades municipales en materia urbanística. Para ello, se establece una clasificación de los municipios en función de su población, previendo además la posibilidad de una clasificación excepcional basada en criterios territoriales, turísticos, culturales o urbanísticos, reconociendo así la diversidad del territorio y su dinámica urbanística. Con el fin de garantizar que esta previsión se traduzca en un respaldo efectivo a los ayuntamientos, se articulan mecanismos específicos de cooperación interadministrativa orientados a compatibilizar la autonomía municipal con la necesaria mejora de la capacidad técnica de aquellos municipios que presentan mayores limitaciones estructurales.

Para materializar esta cooperación, se regula una nueva herramienta de cooperación, adicional y complementaria a las consultas y subvenciones actualmente existentes, destinada al acompañamiento ejecutivo. Con ello y mediante encomienda de gestión, se faculta a la Comunidad Autónoma, previa solicitud del municipio, para asumir tareas de elaboración y tramitación del planeamiento, elaboración o digitalización de cartografía y, excepcionalmente, en municipios de reducida población, apoyo a la gestión urbanística.

Mediante esta triple vía —consulta, financiación y acompañamiento— se pretende dotar a los municipios, especialmente a los que carecen de recursos técnicos, de los medios necesarios para afrontar con garantías el proceso planificador, preservando en todo momento su autonomía y capacidad de decisión, pero reforzando su operatividad y el cumplimiento normativo.

Asimismo, se establece un régimen especial para los municipios con población igual o inferior a 1.000 habitantes, adaptando las exigencias urbanísticas a su realidad rural. Se reconoce la condición de solar a terrenos integrados en la malla urbana que cuenten con servicios básicos, incluso mediante soluciones técnicas simplificadas, siempre que garanticen habitabilidad y seguridad. Además, se flexibiliza la fijación y localización de estándares dotacionales, permitiendo reservas fuera del ámbito de actuación o su sustitución por valor económico destinado a dotaciones públicas. También se modulan las cesiones y ratios, eximiendo de ciertos estándares generales y ajustando las zonas verdes en entornos protegidos. Por último, la reserva de vivienda protegida se computa a nivel municipal, con posibilidad de exención en casos de despoblamiento, siempre bajo justificación técnica y temporal.

IX

El Título VI incorpora una regulación integral de la ejecución del planeamiento urbanístico, orientada a garantizar la materialización de sus determinaciones y la transformación ordenada del uso del suelo. Se establecen los presupuestos y principios que rigen la actividad de ejecución, asegurando la distribución equitativa de beneficios y cargas, la obtención de suelos destinados a sistemas generales y locales, y la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Se define las clases de actuaciones urbanísticas —aisladas e integradas— y los instrumentos de ejecución, distinguiendo entre los materiales, como los proyectos de urbanización y obras ordinarias, y los de gestión, tales como reparcelaciones, expropiaciones, normalización de fincas y convenios urbanísticos. Estos instrumentos se someten a reglas precisas que garantizan su adecuación al planeamiento, la correcta programación de las obras y la conexión con las redes generales, evitando cualquier alteración sustancial de la ordenación establecida. Se prevé la ejecución coordinada de redes públicas comunes a varias unidades de ejecución, mediante entidades urbanísticas de coordinación o convenios específicos, asegurando la funcionalidad y eficiencia de las infraestructuras.

X

El Título VII, bajo la rúbrica «Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario», regula de manera sistemática los actos de parcelación, la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, la colaboración público-privada, el régimen de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina y los instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario. Se mantiene el esquema regulatorio propuesto en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica y la modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, concretándolo con aspectos que la experiencia ha demostrado necesario modificar o incorporar.

En materia de parcelación se incorporan cuestiones novedosas tales como la definición de actos que implican actos de parcelación y la nulidad de las parcelaciones contrarias al planeamiento. Se regulan las parcelaciones rurales y urbanísticas, así como la indivisibilidad de fincas, parcelas y solares, atendiendo a criterios de dimensiones mínimas y edificabilidad, con el fin de garantizar la coherencia con la ordenación urbanística vigente.

Respecto a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, se mantiene la estructura basada en licencias, órdenes de ejecución y declaraciones responsables, reforzando el control previo y posterior municipal. Se concretan los actos sometidos a licencia y los sujetos a declaración responsable, así como el régimen, procedimiento y efectos de ambos títulos, incluyendo plazos, caducidad y control posterior. Asimismo, se añade como supuesto adicional de licencia urbanística la constitución o modificación de divisiones horizontales o complejos inmobiliarios que creen más elementos privativos que los resultantes

de la licencia de obras del edificio o de la parcelación de las fincas comprendidas en el complejo inmobiliario. Se preserva el principio de proporcionalidad y se refuerza la seguridad jurídica mediante la regulación detallada de procedimientos y requisitos documentales y técnicos exigibles.

El régimen de colaboración público-privada se articula mediante la intervención de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, acreditadas ante la ENAC, que podrán participar en funciones de comprobación y verificación en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables. Se establece su régimen jurídico, obligaciones, incompatibilidades, registro, acreditación y régimen sancionador, garantizando la imparcialidad, independencia y responsabilidad en el ejercicio de sus funciones.

En materia de conservación y rehabilitación, se regula el deber de los propietarios de mantener terrenos, construcciones y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato, accesibilidad y eficiencia energética, incorporando el Informe de Evaluación del Edificio como único instrumento para acreditar el estado de conservación y la eficiencia energética.

Se simplifica el régimen de órdenes de ejecución y el procedimiento para su dictado, incorporándose como novedad la posibilidad de imponer multas coercitivas en caso de incumplimiento, junto con medidas como la ejecución subsidiaria, la expropiación y la sustitución forzosa.

Finalmente, se regula la declaración de la situación legal de ruina, distinguiendo sus modalidades técnica, económica y urbanística, así como el procedimiento y efectos derivados, incluyendo la ruina inminente y las medidas excepcionales en zonas catastróficas. El Título se completa con los instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario: patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto, derecho de superficie y mecanismos de información y publicidad de precios, con el fin de garantizar la transparencia y la eficacia en la gestión urbanística y en la ordenación del territorio.

XI

El Título VIII aborda la regulación integral de la disciplina urbanística, concebida como un instrumento esencial para garantizar la adecuada ejecución del planeamiento, la protección de la ordenación territorial y la garantía del uso racional del suelo, de conformidad con los principios establecidos en la legislación básica estatal y en la normativa autonómica.

La nueva regulación responde a la necesidad de adaptar el régimen de disciplina urbanística a las transformaciones sociales, económicas y territoriales acaecidas en la Comunidad de Madrid, dotando a las administraciones públicas de instrumentos jurídicos más eficaces, coherentes y operativos para el ejercicio de las potestades de inspección, restablecimiento de la legalidad y sanción. Todo ello se articula sin menoscabo de los principios de legalidad, tipicidad, proporcionalidad y primacía del interés general, que continúan presidiendo la actuación administrativa en esta materia.

Con carácter sistemático, los primeros capítulos de este Título se ocupan de las potestades administrativas en materia de disciplina urbanística, los procedimientos aplicables, el régimen de competencias y la organización administrativa, estableciendo un marco unificado que supera la dispersión y heterogeneidad normativa existente hasta el momento. A partir de esta base, se desarrolla una regulación integral de la potestad inspectora, del restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad sancionadora, configurada bajo criterios de eficiencia, seguridad jurídica y adecuación al contexto territorial madrileño.

Una de las innovaciones de mayor relevancia es la atribución de competencia directa a la Comunidad de Madrid para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y la imposición de sanciones en municipios con población inferior a 1.000 habitantes. Esta medida se fundamenta en la insuficiencia de medios técnicos y personales de los municipios de menor tamaño, garantizando así una tutela homogénea y efectiva del territorio en el conjunto de la región y asegurando el cumplimiento del planeamiento urbanístico con independencia de la capacidad administrativa municipal.

La ley incorpora, asimismo, una regulación específica de las actividades, una demanda reiterada por operadores jurídicos y distintas administraciones públicas, con el fin de dotar de mayor precisión y certeza a las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio.

Se incorpora la regulación de los usos respecto de los cuales no proceda adoptar medidas de restitución de la legalidad urbanística, lo que permite su reconocimiento, exigiendo, no obstante, la adopción de las medidas correctoras necesarias para garantizar la convivencia de dichos usos con el planeamiento y con el interés público protegido.

La reforma introduce un régimen de reducción de las sanciones pecuniarias vinculado al cumplimiento voluntario de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, al tiempo que incrementa las cuantías de las sanciones previstas. Esta configuración responde a un criterio finalista: priorizar la restauración del orden urbanístico vulnerado y la recuperación efectiva del territorio sobre la potestad punitiva propia del sistema sancionador. Dado que las restituciones materiales no pueden ser íntegramente asumidas por la Administración por limitaciones de recursos materiales, humanos y económicos, se incentiva que la persona responsable proceda a la reposición de la realidad física alterada, de modo que se maximice la eficacia del sistema, se reduzcan cargas administrativas y se favorezca el interés general mediante la obtención de un mayor número de restituciones en plazos menores y sin un coste añadido para el erario público.

Con todo ello, la Comunidad de Madrid se dota de un marco normativo actualizado, sistemático y eficaz en materia de disciplina urbanística, capaz de garantizar una tutela homogénea del territorio, reforzar el cumplimiento del

planeamiento y ofrecer a los operadores jurídicos un sistema claro, completo y coherente.

XII

El Título IX, «Organización y cooperación interadministrativa», establece la estructura orgánica y funcional de los órganos competentes en materia de ordenación urbanística en la Comunidad de Madrid. Se configura la Comisión de Urbanismo de Madrid como órgano colegiado máximo de deliberación, consulta y decisión en esta materia, adscrito a la Consejería competente.

Asimismo, se regula el Jurado Territorial de Expropiación como órgano especializado en la fijación del justiprecio en los procedimientos expropiatorios, dotado de autonomía funcional y competencia resolutoria definitiva, poniendo fin a la vía administrativa. Se determina su composición, integrada por profesionales de acreditada experiencia y representantes institucionales, así como las reglas sobre motivación y notificación de sus acuerdos, garantizando la transparencia y la seguridad jurídica en la valoración de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

El Título se completa con la regulación de las técnicas de cooperación interadministrativa y los convenios urbanísticos. Se prevé la utilización de instrumentos funcionales de cooperación voluntaria y asistencia técnica, económica y jurídica entre municipios y con la Comunidad de Madrid, incluyendo la posibilidad de delegación de competencias, encomiendas de gestión, constitución de entidades asociativas y consorcios.

En materia de convenios urbanísticos, se establece su concepto, régimen jurídico, duración, procedimiento de formalización y publicidad, asegurando su sujeción a los principios de igualdad, transparencia y concurrencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad y en los registros administrativos correspondientes.

XIII

La ley se ajusta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid.

Cumple con los principios de necesidad y eficacia puesto que con la norma se persigue un fin de interés general, como es la consecución de un desarrollo territorial más equilibrado, sostenible y armónico con el crecimiento económico y que responda más adecuadamente a las necesidades y, asimismo, las medidas que la presente ley es el instrumento más adecuado para su consecución.

Es acorde con el principio de proporcionalidad pues el contenido de la ley es el estrictamente imprescindible para perseguir el fin pretendido, sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios, pues dentro de las medidas de la ley se han simplificado procedimientos y trámites existentes.

Se garantiza el principio de seguridad jurídica pues la norma se ha dictado en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, tanto nacional como de la Unión Europea, con el fin de generar un marco normativo estable, predecible, integrado y de certidumbre, que facilite el conocimiento y comprensión y la toma de decisiones y la actuación de personas y empresas.

Se respeta, asimismo, el principio de transparencia, y conforme a lo previsto en los artículos 60.1 y 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid, durante la elaboración y tramitación de la norma se han cumplido los trámites de participación pública y audiencia a los interesados, celebrando consulta pública previa y audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia con toda la documentación derivada del proceso de elaboración accesible y actualizada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.2.a) y d), 5 y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid; así como se observando lo previsto en la normativa aplicable y especialmente en los artículos 3.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE). Además, una vez aprobada se publica en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia puesto que no impone nuevas cargas administrativas, innecesarias o accesorias para los ciudadanos.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

1. La presente Ley tiene por objeto regular la ordenación del territorio y la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid para lograr el impulso y el desarrollo equilibrado de la región.

2. La ordenación del territorio es una función pública que corresponde a la Comunidad de Madrid, para la organización racional y equilibrada de la utilización del mismo y, en general, de los recursos naturales, que debe propiciar la cohesión e integración social, la dinamización económica y la responsabilidad medioambiental, de conformidad con el principio de desarrollo sostenible.

3. La actividad urbanística, que se desarrolla en el marco de la ordenación territorial, comprende el establecimiento del destino y uso sostenible del suelo, subsuelo y vuelo a través del planeamiento urbanístico y su ejecución; la intervención en el uso del suelo y el mercado inmobiliario y la disciplina urbanística.

Artículo 2. *Principios rectores.*

1. En cumplimiento de los principios constitucionales, son principios rectores en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

a) Proteger y conservar la naturaleza y el medio ambiente para el desarrollo adecuado de la persona, así como utilizar racionalmente los recursos naturales.

b) Prevenir, adaptar y mitigar los impactos en el clima, promoviendo la eficiencia energética y la competitividad.

c) Conservar, promover su utilización y enriquecer el patrimonio histórico, cultural y artístico de la Comunidad de Madrid y de los bienes que lo integran.

d) Preservar la salud pública.

e) Promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el disfrute de una vivienda digna y adecuada y regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

f) Facilitar las condiciones para el desarrollo de la accesibilidad universal y de la igualdad y el cumplimiento del principio de no discriminación.

g) Garantizar la cohesión económica, territorial y social entre los municipios madrileños, teniendo en cuenta su geografía, densidad de población, condición rural y otros factores socioeconómicos, así como la más idónea articulación territorial de la Comunidad de Madrid y de ésta con el resto de España.

h) Estimular el desarrollo equilibrado y racional de las actividades en el medio natural y el suelo, asegurando su diversidad, aprovechamiento óptimo y sostenibilidad territorial, ambiental, económica y social, en especial el desarrollo sostenible del medio rural.

i) Orientar toda actividad hacia la conservación, respeto y conectividad de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales.

j) Impulsar la transparencia administrativa.

k) Favorecer la coordinación y la colaboración entre las administraciones públicas, así como la participación social y colaboración público-privada.

Artículo 3. *Objetivos.*

En el marco de los principios previstos en el artículo 2, cualquier actuación urbanística en relación con la ordenación urbanística y territorial se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

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

b) Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en la utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, de conformidad con las políticas públicas horizontales y sectoriales previstas en las leyes.

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

d) Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida, preservando el suelo inidóneo o innecesario para albergar transformaciones urbanísticas y evitando los crecimientos dispersos.

e) Prevenir la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo y llevar a cabo la prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas.

f) Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje.

g) Mejorar la calidad de vida urbana de la población favoreciendo la modernización de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos, la implantación de innovaciones tecnológicas, la eficiencia energética, y la movilidad sostenible.

h) Favorecer la satisfacción del derecho constitucional a acceder a una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuados, energéticamente eficiente y dotada de los servicios y equipamientos propios del medio en el que se asiente.

i) Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional o movilidad reducida mediante la creación y el diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos.

j) Coadyuvar al desarrollo económico y social equilibrado del territorio urbano y del suelo rural mediante la implantación de usos que incentiven la inversión de

manera sostenible, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable y la fijación de la población en el entorno rural.

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

l) Promover y facilitar la participación y la colaboración de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística y respetar la que provenga de la propiedad del suelo en la medida más amplia posible, supeditada a la satisfacción de los intereses generales.

m) 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.

n) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre las personas afectadas por la gestión.

ñ) Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión territorial y urbanísticos.

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

Artículo 4. Régimen de ejercicio de la actividad urbanística.

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

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

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

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

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

d) La protección de la legalidad urbanística y el ejercicio de la potestad inspectora y sancionadora en dichos procesos.

e) La intervención en el mercado inmobiliario y de suelo.

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

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

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

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

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

Artículo 6. Naturaleza jurídica y clases de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística ostentan una naturaleza mixta, que posee identidad propia dentro de los ámbitos de actividad del poder público. A tal efecto, contienen documentos y determinaciones de naturaleza jurídica diversa que van desde las decisiones estratégicas de ordenación de los ámbitos territoriales correspondientes, con su programación temporal y los planes y programas de obras y actuaciones, hasta las normas de carácter general o particular que resulten aplicables en los ámbitos respectivos. También incluyen estudios, memorias e informes de conformidad con su propia legislación.

3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán ser modificados o sustituidos sin perjuicio de la pervivencia, total o parcial, de sus normas, a las que podrán remitirse directamente los nuevos instrumentos.

4. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

5. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos se clasifican en:

a) Instrumentos de ordenación territorial que comprenden la Estrategia territorial de la Comunidad de Madrid y Los planes territoriales.

b) Instrumentos de naturaleza mixta que comprenden los planes estratégicos municipales.

c) Instrumentos de planeamiento urbanístico conformados por los planes ejecutivos.

6. La relación entre los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se somete al principio de competencia.

Artículo 7. Régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

1. El régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos se rige por lo establecido en la legislación general de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso-administrativa, con las especialidades contenidas en esta ley.

2. La declaración de nulidad será parcial, en todo caso, cuando pueda individualizarse respecto de un determinado ámbito territorial o cuando afecte a algunos preceptos o a concretas determinaciones que no tengan relevancia respecto del resto. Tampoco se podrán declarar nulos los contenidos de aquellos instrumentos que respondan a decisiones regladas derivadas de normativa de aplicación preceptiva. En todos estos casos subsistirán los actos dictados en aplicación de la parte no afectada por la declaración de nulidad, sean o no firmes, y aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse cometido la infracción.

3. En los instrumentos de ordenación territorial y los de naturaleza mixta, la anulación de la directrices y recomendaciones no conllevará la nulidad del instrumento ni de los planes que las reproduzcan cuando se ampare en los supuestos de anulabilidad previstos en la legislación básica del procedimiento administrativo.

4. La anulación de un instrumento de ordenación territorial o de naturaleza mixta no conllevará la nulidad de los instrumentos de ordenación urbanística que se hayan dictado con posterioridad a su aprobación.

5. La anulación de un instrumento de ordenación territorial y urbanística por motivos formales no impedirá la aprobación de un nuevo instrumento que contenga soluciones de ordenación iguales o similares a las del instrumento anulado, siempre que se hayan corregido los vicios de los que adoleciera y las decisiones hayan quedado debidamente motivadas.

CAPÍTULO II

Información urbanística y participación ciudadana

Artículo 8. Derechos y deberes de los ciudadanos.

Los particulares, individual o colectivamente integrados, tendrán los derechos y deberes recogidos en la legislación básica estatal, y en particular:

- a) A contribuir, en los términos establecidos en esta ley, a la acción urbanística de los entes públicos.
- b) A participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial o planeamiento urbanístico, de gestión y urbanización, en particular, en el ejercicio de la iniciativa urbanística, cuando proceda, en el trámite de información pública de los mismos o de cualquier otra actuación urbanística que requiera de dicho trámite.
- c) Acceder a la información de que dispongan las administraciones públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos en esta Ley.
- d) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad del suelo, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.
- e) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.
- f) Ejercer la acción pública para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales de la jurisdicción contenciosa el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de conformidad con la legislación estatal aplicable.

Artículo 9. *Derecho a la información urbanística.*

- 1. Se reconoce a todas las personas físicas y jurídicas el derecho de acceso a la información pública urbanística en cualquier momento en el que se encuentre el procedimiento.
- 2. A los efectos de esta ley, por información pública urbanística se entiende toda información disponible por las administraciones públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, relativa a los instrumentos de planeamiento y gestión, a los convenios urbanísticos, a la situación urbanística de los terrenos y construcciones y a las actividades y usos que sobre ellos se desarrollen.
- 3. En los supuestos de solicitudes de acceso a información urbanística que contuviera datos protegidos, se estará a lo dispuesto por la legislación reguladora de la protección de datos de carácter personal y demás legislación sectorial que ampare dicha protección.
- 4. Para la efectividad del acceso a la información urbanística, las administraciones públicas podrán exigir la presentación completamente informatizada de los documentos enumerados en los apartados anteriores, así como que cuenten con el pertinente tratamiento de los datos de carácter personal.

Artículo 10. *Consulta urbanística.*

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que se encuentre incluido.
2. Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento mediante la emisión de una certificación urbanística que expresará, en los casos que así se solicite, al menos, lo siguiente:
 - a) Los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización urbanísticos aplicables, indicando el estado de situación de cada uno de ellos y, en su caso, si se ha acordado la suspensión de licencias, estado de la gestión jurídica y material del ámbito, sector, unidad de ejecución, o terreno, cargas urbanísticas que graven los suelos, grado de cumplimiento de estas, y cualquier otra circunstancia que afecte a la propiedad del suelo.
 - b) La clase, categoría y calificación del suelo, así como la totalidad de sus determinaciones urbanísticas.
 - c) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzar aquella condición.
 - d) Si existen expedientes de disciplina urbanística en tramitación o finalizados con anterioridad.
 - e) Si las edificaciones existentes en el terreno se encuentran o no en situación fuera de ordenación.
3. Dicha certificación urbanística se notificará al solicitante en el plazo máximo de tres meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.
4. Cuando el Municipio carezca de los medios técnicos, materiales y económicos para proporcionar el servicio de consulta urbanística, podrá facilitarlo la consejería competente en materia de urbanismo con la información que tenga a su disposición.
5. Las certificaciones urbanísticas elaboradas en ejercicio de esta consulta tienen efectos meramente informativos, por lo que su contenido no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, conforme a la ordenación urbanística aplicable, sin perjuicio de que el error en la información pueda determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.
6. Las certificaciones emitidas mantendrán su validez mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboraron.

Artículo 11. Reglas para la información pública.

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

a) La información pública se efectuará de forma electrónica, en las sedes electrónicas o páginas web de las administraciones correspondientes y, en su caso, en las dependencias municipales habilitadas a tal efecto además de en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, con carácter facultativo, en el tablón de anuncios del Municipio afectado.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de esta, la duración del periodo de información, así como, la página web dispuesta para la consulta.

c) Durante la información pública:

1º. Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento y que forme parte del expediente expuesto en la sede electrónica de la Administración Pública correspondiente o en el lugar habilitado al efecto en la página web de la misma y, subsidiariamente, en el lugar y horarios dispuesto al efecto.

2º. Podrán descargarse y obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento que forme parte del expediente expuesto.

3º. Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

Artículo 12. Publicidad de los instrumentos urbanísticos y ordenanzas.

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

2. A tal efecto, la Administración Pública competente, en cada caso, deberá publicar dicho contenido en su sede electrónica, sin perjuicio de que pueda ser también consultada de forma presencial en las dependencias que al efecto se establezcan.

3. Igualmente deberán ser publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con cargo a quien haya ejercido la iniciativa urbanística, el texto íntegro de las ordenanzas de la normativa urbanística y los planos de clasificación, calificación, alineaciones y rasantes, así como el texto íntegro de los convenios urbanísticos. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

Artículo 13. El régimen jurídico de las situaciones de fuera de ordenación.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones implantadas legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico ya derogado o sustituido que no se

ajusten a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación absoluto o relativo en los términos previstos en los párrafos siguientes:

a) La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determinará, por sí misma, la situación de fuera de ordenación, con independencia de que así pueda determinarlo dicho planeamiento de manera expresa.

b) En las edificaciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados siguientes se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes, que se encuentren en la situación de fuera de ordenación absoluta o relativa y, por lo tanto, no a la totalidad del edificio.

2. Están en la situación sobrevenida de fuera de ordenación absoluta las edificaciones, construcciones e instalaciones que resulten incompatibles con un nuevo planeamiento urbanístico, por estar prevista la expropiación, cesión obligatoria y gratuita, demolición o cese. El nuevo planeamiento establecerá las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables que resulten aplicables a los elementos que queden en esta situación.

Podrá mantenerse, hasta que no se ejecute el nuevo plan, el uso autorizado con anterioridad, salvo que el mismo lo impida, de manera expresa, por razones justificadas de interés general. Podrán realizarse, por medio de licencias provisionales, nuevas implantaciones o cambios de usos y actividades, siempre que no dificulten la ejecución del nuevo planeamiento.

En cuanto al régimen de las obras, podrán autorizarse únicamente las de mera conservación, sin perjuicio de aquellas obras exigidas por la normativa sectorial en materia de seguridad, salubridad pública, accesibilidad e higiene, o eficiencia energética para poder continuar con su uso y actividad, aunque excedan de las de mera conservación. Su autorización requerirá la renuncia al posible incremento del valor de expropiación que pudieran conllevar, con la consiguiente constancia registral. En todo caso, se admitirán aquellas obras que tengan por objeto la adaptación al nuevo planeamiento y no se podrán autorizar obras que supongan un incremento de valor a efectos expropiatorios, o que dificulten la ejecución de aquél.

3. Están en la situación sobrevenida de fuera de ordenación relativa las edificaciones, construcciones e instalaciones implantadas legalmente cuyos parámetros urbanísticos básicos de edificabilidad, altura y ocupación resulten incompatibles con un nuevo planeamiento, cuando no concurren las circunstancias establecidas en el apartado anterior. La disconformidad con el

nuevo plan podrá ser total o parcial, dependiendo del desajuste de una parte o de su totalidad.

Al igual que se establece en el apartado anterior, estas edificaciones, construcciones e instalaciones podrán mantener, hasta que no se ejecute el nuevo plan, el uso autorizado con anterioridad, salvo que el mismo lo impida, de manera expresa, por razones justificadas de interés general. Se podrán realizar nuevas implantaciones o cambios de usos y de actividades siempre que para ello no se ejecuten obras no permitidas.

Son admisibles, en esta situación de fuera de ordenación, además de todas las permitidas para las situaciones de fuera de ordenación absoluta, las siguientes obras:

- a) Las de rehabilitación, con las limitaciones que establezca el planeamiento, a la vista del grado de disconformidad con los parámetros urbanísticos básicos de la nueva ordenación y la adecuación del edificio a la totalidad, o a algunas de las nuevas determinaciones.
- b) las de ampliación, mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo que determinó la situación de fuera de ordenación relativa.
- c) Los tipos de obras establecidos por el plan, cuando la afección determinante de la situación de fuera de ordenación relativa no afecte a la parte del edificio, construcción o instalación sobre la que se pretenda actuar, y siempre que se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo actuando sobre la zona afectada.
- d) Las nuevas implantaciones, los cambios de uso o de actividad, así como las obras necesarias para su desarrollo, que se lleven a cabo en locales que presenten las circunstancias descritas en el apartado anterior.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo rural, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas. Se excluyen expresamente las edificaciones, construcciones e instalaciones ubicadas en zonas de dominio público.

5. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, sea absoluta, sea relativa, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa registral.

Artículo 14. El régimen jurídico del fuera de ordenación por infracción urbanística.

1. Están en situación de fuera de ordenación por infracción urbanística las edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas en título habilitante legítimamente otorgado, que resulten inatacables por haber transcurrido el plazo máximo previsto en esta ley, para llevar a cabo la restauración de la legalidad que implique su demolición, mientras no se proceda a su legalización. Mediante resolución municipal expresa, adoptada a petición de persona interesada, se podrá reconocer por el Ayuntamiento esta situación.

2. La resolución municipal a que se refiere el apartado anterior se adoptará, previa comprobación de que el inmueble al que se refiere no está inmerso en ningún procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida, y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto. En la resolución que se adopte se indicará expresamente el régimen jurídico aplicable al inmueble, conteniendo las condiciones a las que se sujeta y el reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

3. A las situaciones consolidadas por prescripción de acciones a las que se refiere este artículo les será de aplicación el mismo régimen de usos y obras previsto para la situación de fuera de ordenación absoluta. Podrán autorizarse, no obstante, las nuevas implantaciones o cambios de usos y actividades que se ajusten a los zonalmente admitidos, así como las obras estrictamente necesarias para su desarrollo.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio del régimen jurídico de los usos consolidados por prescripción de acciones, referidos a las prestaciones de servicios incentivadoras de la economía y generadoras de empleo que se recogen en el art. 9 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad de Madrid, que admitirá las obras y usos exigidos para la continuidad de dichas actividades, salvo que el planeamiento municipal expresamente los prohíba.

TÍTULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 15. *Principios generales del ejercicio del derecho de propiedad.*

1. De conformidad con la legislación estatal aplicable, el ejercicio de las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad se somete al principio de función social que dicho derecho debe cumplir, dentro de los límites establecidos por el planeamiento urbanístico, y en garantía del interés general.
2. El derecho de propiedad no integra por sí mismo la edificabilidad o el aprovechamiento que en su caso establezca el planeamiento urbanístico, y su patrimonialización se produce únicamente en el momento de su realización efectiva, tras el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas que correspondan.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Leyes, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.

Artículo 16. Principio de no indemnización por la ordenación.

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

CAPÍTULO II

Clasificación del suelo

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN DEL VUELO, SUELO Y SUBSUELO

Artículo 17. Clasificación del suelo.

Conforme a lo establecido en esta ley, el suelo se encuentra en una de las clasificaciones siguientes:

- a) suelo urbanizado
- b) suelo rural protegido.
- c) suelo rural no protegido

Artículo 18. Suelo urbanizado.

Están en situación de suelo urbanizado los terrenos que, estando legalmente integrados en la malla urbana, cumplan con alguna de las condiciones siguientes:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución del correspondiente plan.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en esta ley, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Los terrenos legalmente asentados en el suelo rural no protegido, siempre que los terrenos estén completamente urbanizados de conformidad con las determinaciones propias de la urbanización, y contengan terrenos que puedan ser considerados como solares, de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente o en el régimen establecido para los pequeños municipios.

2. Tienen la condición de solar aquellos terrenos que dispongan de los servicios urbanísticos exigidos por el planeamiento. Entre otros deberá contar, como mínimo, con conexión a la vía pública, las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Asimismo, deberán haber cedido y urbanizado la porción de terreno necesario para la regularización de alineaciones, estando la red viaria a la que en su caso den frente pavimentada y con aceras soladas y encintadas.

Artículo 19. *Suelo rural protegido.*

1. Tendrán la condición de suelo rural protegido los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Aquellos sometidos a régimen especial de protección incompatible con su transformación, conforme a la legislación sectorial, debido a sus valores forestales, históricos, arqueológicos, ambientales o culturales, a riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Aquellos que el planeamiento regional territorial o el planeamiento estratégico municipal consideren necesario preservar de la urbanización, así como aquellos que cuenten con valores paisajísticos, científicos, agrícolas o ganaderos.

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

Artículo 20. *Suelo rural no protegido.*

Se encuentran en situación de suelo rural no protegido aquellos terrenos que no se encuadren en las situaciones descritas en el artículo anterior. Dichos terrenos serán susceptibles de transformación urbanística en el marco del plan

estratégico municipal o planeamiento urbanístico vigente, a través del correspondiente plan ejecutivo.

CAPÍTULO III

Actuaciones urbanísticas

Artículo 21. Tipos de actuaciones urbanísticas.

1. El planeamiento urbanístico podrá establecer actuaciones de transformación urbanística, de regeneración urbana, o meramente edificatorias.

a) Se consideran actuaciones de transformación urbanística las de nueva urbanización; las de reforma o renovación de los tejidos urbanos existentes y las actuaciones de dotación.

b) Se consideran actuaciones edificatorias las de nueva edificación y las de rehabilitación de la edificación existente.

c) Se consideran actuaciones de regeneración urbana las de mejora de los edificios y del tejido urbano preexistente, en las condiciones establecidas por esta ley.

2. El tipo de actuación, unido a la clasificación del suelo, constituyen los elementos esenciales que definen el régimen estatutario de la propiedad del suelo, con los derechos y los deberes correspondientes, de conformidad con lo establecido por la legislación estatal aplicable.

Artículo 22. Actuaciones de transformación urbanística.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, las actuaciones de transformación urbanística incluyen:

a) Las de nueva urbanización, que habilitan para la completa transformación de un suelo rural hasta su conversión en suelo urbanizado, conforme a las determinaciones que imponga el planeamiento y en su caso, los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Las de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo previamente urbanizado. Se entenderá que existen cuando se prevea una mayor edificabilidad o densidad, o se asigne un nuevo uso característico, que precise la modificación de las redes del conjunto de los servicios existentes en el ámbito, en más de un cincuenta por ciento. A tales efectos se tomará como referencia la superficie física de las redes de los servicios existentes, con independencia de la necesidad de aumentar su caudal, potencia o intensidad del servicio. No se

tendrá en cuenta la implantación y, en general, las necesidades derivadas de la urbanización de las nuevas redes locales.

c) Las actuaciones de dotación, que son aquellas cuyo objeto es incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos asignados por el planeamiento urbanístico a una o más parcelas, siempre que no requieran la reforma o renovación de la urbanización a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 23. *Actuaciones edificatorias.*

Siempre que no concurran las condiciones establecidas en los artículos 19 y 21, son actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación preexistente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales: la realización de las obras y trabajos de eficiencia energética, mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Artículo 24. *Actuaciones de regeneración urbana.*

1. Podrán promoverse actuaciones de regeneración urbana cuando deban superarse situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de edificios, espacios libres, barrios o conjuntos urbanos homogéneos, situaciones graves de pobreza energética o infraviviendas, o cuando converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental de los espacios públicos, pudiendo crearse parcelas para obras de nueva edificación en sustitución, en su caso, de edificios previamente demolidos, con destino prioritario al realojo de los residentes.
2. Se entenderá que existen actuaciones de regeneración urbana cuando se prevea una reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado manteniendo más de la mitad de la edificabilidad de las edificaciones existentes pudiendo reciclarse el resto.
3. Las actuaciones de regeneración urbana pueden afectar, tanto a edificios, como al tejido urbano preexistente y participarán de las características de todas o de alguna de las actuaciones reguladas en los artículos anteriores, en los términos que disponga el planeamiento que las ordene.

CAPÍTULO IV

Estatuto jurídico de la propiedad del suelo: facultades y deberes de carácter general

Artículo 25. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. Facultades y deberes de carácter general.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a destinos concretos, en los términos dispuestos por esta ley y, en su virtud, por la ordenación territorial y urbanística.
2. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades y deberes establecidos por la legislación estatal de suelo con las especialidades previstas en esta Ley. Dichas facultades y deberes alcanzan al suelo y al subsuelo hasta donde determine el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

SECCIÓN 1ª. FACULTADES Y DEBERES DEL SUELO URBANIZADO

Artículo 26. Contenido del derecho de propiedad del suelo urbanizado: facultades y deberes.

1. En el suelo urbanizado las facultades y deberes del derecho de propiedad incluyen, además de las generales los siguientes derechos y deberes:
 - a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar, o cualquiera otra que, de conformidad con el ordenamiento urbanístico, se requiera para su edificación, con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación. Este derecho, y a su vez deber, podrá ejercitarse y cumplirse, recíprocamente, de manera individual o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con toda la propiedad del ámbito en el que se encuentren, en los plazos establecidos para ello.
 - b) Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento o, subsidiariamente, por la legislación aplicable.
 - c) Destinar la edificación a alguno de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.
 - d) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que esta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación. Particularmente, este deber comprende, además de los deberes de carácter general exigibles para el deber legal de conservación, la realización de

los trabajos y las obras necesarios para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en la legislación reguladora de la ordenación de la edificación.

e) Realizar los deberes de cesión previstos para las actuaciones urbanísticas, así como realizar la distribución equitativa de beneficios y cargas cuando lo requieran.

2. Estas facultades serán entendidas a su vez como deberes cuando así se reclame por la Administración actuante.

SECCIÓN 2.^a FACULTADES Y DEBERES DEL SUELO RURAL

Subsección 1.^a Facultades y deberes del suelo rural protegido

Artículo 27. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural protegido: facultades y deberes.

1. Los propietarios tienen derecho a los usos que sean compatibles con los fines que justifican su protección según la legislación u ordenación aplicables.

2. Con el fin de luchar contra la despoblación, fomentar una economía verde y sostenible arraigada en el territorio, los propietarios también tendrán derecho a otros usos excepcionales siempre que contribuyan a la consecución de dichos fines. Tanto la ordenación territorial como los planes estratégicos municipales podrá establecer directrices para la autorización de dichos usos mediante el título habilitante urbanístico correspondiente con observancia de los fines establecidos.

Subsección 2.^a Facultades y deberes del suelo rural no protegido

Artículo 28. Contenido del derecho de propiedad del suelo rural no protegido: facultades y deberes de carácter general.

1. Los propietarios tienen las facultades y derechos previstos en la legislación básica estatal del suelo, desarrollados en el plan estratégico municipal y en el marco de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid. Esto incluye, además de los usos primarios y excepcionales previstos en el artículo 29, las actuaciones de transformación urbanística hasta alcanzar la consideración de suelo urbanizado.

2. En el suelo rural no protegido podrán realizarse, además de lo previsto para el suelo rural protegido, mientras no cuente con ordenación pormenorizada:

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

b) Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial ni por el planeamiento, los cuales habrán de cesar en todo caso y ser demolidas, sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. Las licencias o autorizaciones que se concedan con estas condiciones deberán ser aceptadas expresamente por el propietario. La eficacia de las licencias quedará condicionada en todo caso a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones.

c) Las obras de mantenimiento y conservación de construcciones, edificios e instalaciones en los términos previstos en esta ley.

3. La propiedad del suelo estará facultado para elaborar y presentar el plan ejecutivo que corresponda, previa la consulta, en su caso, a las administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y si procede, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

4. En el suelo rural que ya cuente con condiciones pormenorizadas de ordenación las facultades del derecho de propiedad incluyen el derecho y el deber de participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización previstas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados, en proporción a su aportación.

El deber de participar en la promoción de la actuación de transformación urbanística, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, se asumirá por la propiedad del suelo como carga real, e incluirá, en su caso, la colaboración necesaria con el responsable de ejecutar la actuación, al que se permitirá la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras.

SECCIÓN 3.^a USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO RURAL

Artículo 29. Usos y actividades en suelo rural.

1. Son usos primarios en el suelo rural, conforme a la legislación sectorial y al planeamiento territorial y urbanístico:

a) Usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, incluido el uso residencial vinculado, siempre que no supongan transformación del suelo rural. Se incluyen las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para su desempeño, elaboración y comercialización de productos del sector primario en la propia finca, guardando proporción con la explotación y vinculadas a ella.

b) Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos estatales, autonómicos y locales, y las obras necesarias para su implantación, no previstas en instrumentos de planeamiento, que deban localizarse en suelo rural. Estas actuaciones deberán justificar razonadamente la elección de ubicación en suelo rural.

2. Son usos excepcionales aquellos que sean de interés público, interés social o contribuyan al desarrollo rural sostenible y que respeten, en su caso, el régimen de protección, entre otros:

a) Infraestructuras de generación, distribución, transporte y almacenamiento de energía y telecomunicaciones, incluidos centros de procesamiento de datos.

b) Turismo rural; Actividades docentes; realización de eventos; actividades científicas o divulgativas relacionadas con el espacio natural, incluido el alojamiento si fuera preciso.

c) Usos industriales que requieran localización aislada o estén vinculados a explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales.

d) Cementerios, tanatorios y crematorios.

e) Viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no generen núcleos urbanos ni interfieran con los usos primarios del suelo rural.

f) Depósitos de residuos de inertes, materiales, maquinaria y vehículos.

g) Tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o biomasa forestal.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rural.

Artículo 30. Autorizaciones para usos primarios y usos excepcionales en suelo rural.

1. La legitimación de los usos primarios, junto con las edificaciones, construcciones, infraestructuras e instalaciones que les sean precisas, se realizará mediante el título habilitante municipal que corresponda, sin perjuicio del resto de autorizaciones o informes que pudieran resultar necesarias en función de la legislación sectorial y, de modo concreto, del procedimiento ambiental que resulte aplicable.

2. Se realizará igualmente en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior, mediante el título habilitante municipal que corresponda, y siempre que el uso no se encuentre prohibido por la legislación sectorial aplicable ni por la ordenación

del territorio o por ordenación urbanística, aquellos usos que puedan señalarse expresamente mediante orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. Salvo lo establecido en el artículo 31, la legitimación de los usos excepcionales se realizará mediante la correspondiente licencia municipal, que se tramitará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes.
- b) Audiencia a los titulares de terrenos colindantes.
- c) Solicitud de informes sectoriales de las administraciones públicas exigidos por la normativa de protección del suelo, así como de aquellas administraciones cuyas competencias pudieran verse afectadas por el uso propuesto, incluyendo los relativos a valores ambientales, culturales, paisajísticos o de riesgo.

Artículo 31. Infraestructuras de energía y telecomunicaciones.

- 1. Podrán ser legitimados, sin contravenir la ordenación territorial, los usos y construcciones asociados a infraestructuras de distribución, transporte y almacenamiento de energía y telecomunicaciones. En todo caso, dichas actuaciones deberán contar con el pronunciamiento que resulte exigible conforme a la legislación sectorial y ambiental aplicable.
- 2. Cuando los centros de procesamiento de datos, entendidos como infraestructuras de telecomunicaciones, se proyecten en suelo rural, deberán obtener licencia municipal, tramitada conforme al procedimiento previsto para los usos excepcionales.
- 3. En los supuestos contemplados en el apartado primero de este artículo, será necesario contar con informe urbanístico municipal, que deberá versar exclusivamente sobre la coordinación de la implantación de la infraestructura. Este informe deberá emitirse en el plazo de un mes desde su solicitud, entendiéndose favorable en caso de no ser evacuado en dicho plazo.

TÍTULO II

Ordenación del territorio

CAPÍTULO I

Instrumentos de ordenación territorial

SECCIÓN 1.^a LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 32. *Los instrumentos de ordenación del territorio. Aplicación y eficacia.*

1. La ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid se articula mediante los siguientes instrumentos, ordenados conforme a su competencia y función:

a) Estrategia territorial de la Comunidad de Madrid, que establece el marco de referencia para la ordenación y articulación del conjunto del territorio regional, sus principios rectores, objetivos estratégicos, modelos de ocupación y directrices para el desarrollo territorial sostenible, así como para la formulación del resto de instrumentos y, en su ausencia, los Planes Territoriales podrán asumir este papel de forma subsidiaria.

b) Planes territoriales, que desarrollan la estrategia territorial o, en su ausencia, establecen una ordenación territorial directa en ámbitos subregionales o temáticos.

2. Los instrumentos de ordenación del territorio podrán desarrollarse mediante instrumentos de ordenación urbanística, proyectos de alcance regional o instrumentos específicos de gestión, según se determine en el correspondiente plan. En todo caso, vinculan a los instrumentos de ordenación urbanística y al conjunto de las administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.

3. Los instrumentos de ordenación territorial establecerán sus determinaciones que podrán ser las siguientes:

a) Las Normas de aplicación directa tendrán la consideración de determinaciones básicas de obligado cumplimiento, cuya eficacia será inmediata sin necesidad de desarrollo posterior. Estas normas serán vinculantes para todas las administraciones públicas y particulares y prevalecerán sobre cualquier disposición, planificación o determinación anterior que resulte incompatible con lo establecido en la estrategia territorial o en el plan territorial correspondiente.

Serán igualmente de aplicación directa las normas urbanísticas que contengan los planes estratégicos municipales y los planes territoriales.

b) Las Directrices son guías estratégicas orientadas a garantizar la adecuación de los instrumentos territoriales y urbanísticos que los desarrollen a los objetivos generales establecidos en la estrategia territorial o en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Serán vinculantes en cuanto al cumplimiento de dichos objetivos, sin perjuicio de la flexibilidad que puedan admitir en su aplicación material. En todo caso, cualquier desviación sustancial respecto de las directrices deberá ser expresamente motivada y justificada por la Administración competente en la formulación del instrumento territorial o urbanístico.

c) Las Recomendaciones constituirán determinaciones de carácter no vinculante, con finalidad orientativa, dirigidas a fomentar la coherencia, la calidad

y la eficacia de los procesos de ordenación territorial y urbanística. No generan efectos normativos directos ni imponen obligaciones, si bien su consideración deberá valorarse expresamente en la documentación justificativa de los instrumentos de planificación que se formulen, modifiquen o revisen, indicando en su caso las razones para su aceptación, adaptación o no aplicación.

Artículo 33. Actuaciones de interés regional.

1. La actividad urbanística propia autonómica y que tiene una repercusión directa sobre las actividades que se desarrollan en el territorio de la Comunidad de Madrid se realiza mediante actuaciones de interés regional.
2. El interés regional es aquel que, por su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial beneficie a la región, implicando una necesaria utilidad pública cuya justificación deberá quedar recogida en la declaración de interés regional que se emita por la Consejería competente.
3. Las actuaciones de interés regional tienen por objeto, además del desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en los instrumentos de ordenación territorial, regular, integrar o armonizar las actuaciones públicas o privadas con incidencia en la ordenación del territorio.
4. Las actuaciones de interés regional se materializarán en zonas de interés regional o proyectos de alcance regional.

SECCIÓN 2.^a LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Artículo 34. Naturaleza, finalidad y funciones de la Estrategia Territorial.

1. La Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid es el instrumento director de la ordenación estructural del territorio regional. Define el modelo territorial deseado y establece el marco para la acción pública con incidencia territorial.
2. Su finalidad es aplicar de forma integrada los principios generales y criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica de conformidad con los principios de esta Ley.
3. La Estrategia Territorial concretará el modelo territorial propuesto y establecerá el marco para su implementación, seguimiento y evaluación. La Estrategia Territorial incluirá, al menos:
 - a) La territorialización de los criterios generales de ordenación mediante la definición de un modelo espacial integrado, que ordene los grandes sistemas estructurantes del territorio garantizando su funcionalidad, complementariedad y sostenibilidad. A estos efectos, se entenderán como grandes sistemas

estructurantes del territorio los asentamientos urbanos y rurales, espacios naturales y productivos, infraestructuras, conectividad ecológica y dotaciones estratégicas.

b) La identificación de las Zonas de Interés Regional para el desarrollo de la región, incluyendo zonas de oportunidad, suelos de alto valor ambiental, paisajístico, productivo o cultural, así como ámbitos en riesgo territorial, demográfico o climático, que se consideren zonas de atención preferente.

c) El marco espacial de referencia para los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, promoviendo la coherencia entre escalas, la integración de políticas sectoriales y la coordinación de las actuaciones públicas con incidencia territorial.

d) La definición de estándares y criterios técnicos que permitan valorar la adecuación de las actuaciones públicas y privadas al modelo territorial, así como facilitar su seguimiento, evaluación y ajuste dinámico.

e) El sistema de seguimiento y evaluación continua de la Estrategia, incluyendo indicadores integrados para su revisión periódica y la verificación de su contribución al desarrollo territorial sostenible.

f) La promoción de sinergias sectoriales, la cooperación interadministrativa, así como la participación de agentes sociales y económicos en la definición, desarrollo y revisión del modelo territorial, dentro de un adecuado marco de gobernanza.

4. La Estrategia Territorial no constituye, por sí misma, un instrumento de programación económica ni conlleva compromisos presupuestarios directos.

Artículo 35. Contenido y documentación de la Estrategia Territorial.

1. La Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid se formalizará mediante un conjunto coherente de documentos escritos y representaciones gráficas, estructurados con sus objetivos, funciones y naturaleza, conforme a lo dispuesto en la presente ley.

2. A tal efecto, deberá incluir, al menos, los siguientes documentos:

a) Una memoria informativa, que contendrá un análisis y diagnóstico sintético del estado del territorio, identificando sus principales problemas, potencialidades, conflictos y oportunidades, en relación con los objetivos generales y específicos establecidos en esta ley.

b) Una memoria justificativa del modelo territorial, que defina la propuesta de organización del territorio y su articulación con el resto del Estado. Esta memoria incluirá la ordenación de los sistemas estructurantes de ámbito regional, los

objetivos por áreas funcionales o territoriales, así como las decisiones de carácter estratégico derivadas del análisis previo.

c) Un documento de líneas estratégicas y directrices para la formulación de planes territoriales y urbanísticos, o proyectos de actuación regional, que establecerán las prioridades territoriales de actuación a nivel regional para alcanzar los objetivos de cada área funcional o ámbito territorial.

d) La configuración de la Estrategia Territorial en normas de aplicación directa, directrices vinculantes en cuanto a objetivos, y recomendaciones, conforme a lo establecido en el artículo 32.

e) Una representación gráfica sintética, a escala regional, representativa del modelo territorial y del conjunto de determinaciones de la Estrategia y la representación gráfica de las líneas estratégicas.

f) Un sistema de indicadores, que permita el seguimiento, la evaluación continua y la eventual revisión de la Estrategia Territorial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.

g) Una memoria de participación y difusión, que documente las actuaciones realizadas para implementar la participación activa de las administraciones, los agentes sociales y económicos y la ciudadanía, con especial atención al proceso de consulta pública en la fase preliminar y de avance.

h) Un resumen ejecutivo que facilite la comprensión y divulgación del contenido esencial de la Estrategia Territorial, que sintetice sus principales líneas, medidas y prioridades.

i) La documentación ambiental que resulte preceptiva conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

3. Mediante Instrucción técnica aprobada por orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio, se podrá establecer el contenido técnico, la metodología y los formatos normalizados de la documentación.

Artículo 36. *Evaluación y seguimiento.*

1. La Estrategia Territorial incluirá un sistema de seguimiento basado en indicadores que midan en el tiempo el cumplimiento de las estrategias, ejes y objetivos establecidos en la misma.

2. La Comunidad de Madrid elaborará un informe de seguimiento cada cinco años, basado en el seguimiento anual que haga la dirección general competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que deberá identificar avances, desviaciones y propuestas de mejora. Este informe será objeto de publicación.

3. El informe de seguimiento podrá dar lugar, en su caso, a una revisión total o parcial de la Estrategia Territorial, según se establezca en el propio instrumento.

SECCIÓN 3.^a LOS PLANES TERRITORIALES

Artículo 37. Definición, alcance y efectos de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales son instrumentos de ordenación del territorio de ámbito supramunicipal, cuyo propósito principal es desarrollar la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid en ámbitos subregionales, comarcales o temáticos, de acuerdo con los objetivos, fines y criterios establecidos en esta ley y, en su caso, con las directrices contenidas en dicha Estrategia. Podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Planes Territoriales Regionales, que establecen las directrices para la ordenación de ámbitos supramunicipales de carácter comarcal, subregional.

b) Planes Territoriales Sectoriales, que ordenan el territorio en relación con sectores de actividad, infraestructuras o servicios de interés supramunicipal, así como otras temáticas de interés general por su dimensión estratégica, su afección intermunicipal o su valor ecológico, agrícola, ganadero, forestal o paisajístico, incluidos en todo caso los planes de actuación o de gestión de recursos naturales. 2. En ausencia de una Estrategia Territorial aprobada, los Planes Territoriales podrán asumir funciones estratégicas a escala subregional, actuando como marco de referencia para el planeamiento urbanístico y para el resto de los instrumentos de ordenación territorial.

3. Las determinaciones de los Planes Territoriales serán vinculantes para los instrumentos de ordenación urbanística y para las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.

4. Los Planes Territoriales podrán incorporar determinaciones de carácter urbanístico, especialmente en contextos que requieran la delimitación de ámbitos, la asignación de usos o la regulación de condiciones de desarrollo.

Artículo 38. Contenido de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales desarrollarán las determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid en el ámbito supramunicipal correspondiente, así como aquellas que, en su ausencia, sea necesarias para la adecuada ordenación territorial o urbanística de su ámbito territorial.

2. Los Planes Territoriales contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Determinaciones con carácter de norma de aplicación directa, que serán de obligado cumplimiento para las administraciones públicas y los instrumentos de ordenación urbanística, y comprenderán:

- 1.º El modelo de articulación territorial del ámbito de ordenación, incluyendo la organización del sistema de asentamientos y las relaciones funcionales entre ellos.
- 2.º La delimitación y protección de los paisajes, espacios naturales y rurales, así como de los bienes culturales de interés supramunicipal necesarios para la preservación del patrimonio cultural, arqueológico y arquitectónico.
- 3.º La delimitación de las zonas vulnerables frente a riesgos naturales o tecnológicos que deban quedar excluidas de los procesos de urbanización.
- 4.º La delimitación de las zonas de reserva y ordenación del suelo para infraestructuras básicas, equipamientos supramunicipales y actividades económicas de alcance regional o subregional, incluyendo la organización de la movilidad, la gestión del agua, la producción de energías limpias y las telecomunicaciones.
- 5.º Las determinaciones para la promoción, la cohesión y el equilibrio territorial en materia de vivienda, dotaciones y equipamientos supramunicipales.
- 6.º La regulación de los usos en los suelos rústicos conforme a las zonas delimitadas.
- 7.º Aquellas determinaciones de ordenación urbanística previstas en el apartado 4 del artículo 37.

b) Determinaciones con carácter de directriz, que orientarán la actuación de las administraciones públicas y la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, y que incluirán, al menos:

- 1.º La identificación y representación de las zonas destinadas a la preservación de la infraestructura verde regional y los corredores ecológicos, garantizando la conectividad territorial y la provisión de servicios ecosistémicos.
- 2.º Las magnitudes de referencia para el desarrollo urbano y la implantación de actividades económicas, en coherencia con la capacidad de las infraestructuras y los recursos disponibles.
- 3.º Las directrices para la localización y desarrollo de los asentamientos humanos, atendiendo a la calidad del suelo, los valores ambientales, paisajísticos y culturales.
- 4.º Las orientaciones para la ordenación y promoción de las actividades productivas, turísticas, agrícolas o logísticas, considerando su impacto territorial y su contribución al equilibrio regional.
- 5.º La programación de las inversiones públicas con incidencia supramunicipal.

Artículo 39. Estructura y documentación de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales se formalizarán mediante un conjunto coherente de documentos escritos y representaciones gráficas, estructurados con sus objetivos, funciones y naturaleza, conforme a lo dispuesto en la presente ley.
2. El contenido formal se compondrá, al menos, de la siguiente documentación:
 - a) Una memoria informativa, que contendrá un análisis y diagnóstico del estado del territorio, identificando sus principales problemas, potencialidades, conflictos

y oportunidades, en relación con los objetivos generales y específicos establecidos en la Estrategia Territorial y, en su ausencia, conforme a esta ley.

b) Una memoria justificativa, que definirá el modelo territorial propuesto para el ámbito del Plan y su articulación con el modelo territorial regional. Esta memoria incluirá la ordenación de los sistemas estructurantes de ámbito subregional que le correspondan.

c) Un documento técnico que concretará las determinaciones alineadas con las estrategias, ejes y objetivos que, en su caso, haya definido la Estrategia Territorial para el ámbito específico del Plan, y contendrá, al menos:

1.º La identificación de las prioridades territoriales de actuación, atendiendo a su impacto en la cohesión, resiliencia o sostenibilidad del sistema territorial.

2.º Las líneas de acción integradas por programas, proyectos o instrumentos específicos, con indicación de sus objetivos, escalas de aplicación y agentes responsables.

3.º Un calendario detallado de ejecución, acompañado de criterios para su programación, evaluación y ajuste, en coherencia con el sistema de seguimiento y evaluación previsto en el artículo 36.

4.º La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y sus prioridades de ejecución.

d) La configuración del plan que establezca sus determinaciones en normas de aplicación directa, directrices vinculantes en cuanto a objetivos, y recomendaciones no vinculantes, conforme a lo establecido en el artículo 32.

e) Una representación gráfica sintética a escala regional y detallada subregional, representativa del modelo territorial y del conjunto de determinaciones del Plan, incluyendo la delimitación de las zonas de interés regional.

f) Un sistema de indicadores, adaptado a la escala subregional, que permita el seguimiento, la evaluación continua y la eventual revisión de Plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.

g) Una memoria de participación y difusión, que documente las actuaciones realizadas para garantizar la implicación activa de las administraciones, los agentes sociales y económicos y la ciudadanía, con especial atención al proceso de consulta pública en la fase preliminar y de avance.

h) Un resumen ejecutivo que facilite la comprensión y divulgación del contenido esencial del Plan Territorial, que sintetice sus principales líneas, medidas y prioridades, indicando las actuaciones y líneas fundamentales por cada término municipal.

i) En el caso de tratarse de un Plan Territorial que contenga la ordenación urbanística, incluirá la documentación escrita y gráfica necesaria para alcanzar los objetivos urbanísticos previstos.

j) la documentación ambiental que resulte preceptiva en función de su correspondiente legislación.

3. Mediante orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio, se podrá establecer el contenido técnico, la metodología y los formatos normalizados de la documentación.

Artículo 40. *Evaluación y seguimiento.*

1. Los Planes Territoriales incluirán un sistema de seguimiento basado en indicadores que midan en el tiempo el cumplimiento de las estrategias, ejes y objetivos establecidos en la misma, así como de las acciones o de la ordenación propuestas.

2. La Comunidad de Madrid elaborará un informe de seguimiento cada cinco años, basado en el seguimiento anual que haga la dirección general competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que deberá identificar avances, desviaciones y propuestas de mejora. Este informe será objeto de publicación.

3. El informe de seguimiento podrá dar lugar, en su caso, a una revisión total o parcial del Plan Territorial, según se establezca en el propio instrumento.

SECCIÓN 4.^a ZONAS DE INTERÉS REGIONAL Y PROYECTOS DE ALCANCE REGIONAL

Subsección 1^a. Zonas de interés regional

Artículo 41. *Definición y objeto de las zonas de interés regional.*

1. Son Zonas de Interés Regional las áreas previstas en la Estrategia Territorial o los Planes Territoriales por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que sean actuaciones de interés regional y tengan cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) La ordenación y gestión estratégicas del territorio.
- b) El despliegue ordenado e integrado del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.

2. Las Zonas de Interés Regional pueden establecerse, sin necesidad de estar previstas en instrumento de ordenación territorial, mediante proyecto de alcance regional, siempre que se justifique que se trate de una actuación de interés regional.

3. La Estrategia Territorial o los Planes Territoriales contendrán la localización orientativa, objetivos territoriales y, cuando se considere necesario, el contenido

urbanístico básico de las Zonas de Interés Regional previstas en el mismo, pudiendo contener incluso la delimitación precisa del ámbito de cada una de ellas. En el caso de establecerse de forma directa mediante Proyecto de Alcance Regional, contendrán la delimitación y ordenación que sea precisa.

4. La ejecución de las Zonas de Interés Regional se realizará mediante Proyectos de Alcance Regional en los que confluirán la ordenación, la ejecución urbanística y la edificación.

Artículo 42. Administración actuante y gestión de las zonas de interés regional.

1. El sistema de gestión urbanística será el más adecuado para la consecución de los objetivos y a la fórmula de concertación establecida.

2. La Comunidad de Madrid tendrá a todos los efectos la condición de Administración actuante en el desarrollo de las actuaciones públicas que le competen, pudiendo conceder a otras administraciones, organismos públicos, o las personas privadas, físicas o jurídicas, el desarrollo de la gestión y ejecución, sin perjuicio de los mecanismos de concertación que se establezcan.

3. Mediante convenios de colaboración y, en su caso, constitución de consorcios, y en función de las respectivas aportaciones efectivas, la Comunidad de Madrid podrá asociarse en la gestión de una Zona de Interés Regional a la Administración General del Estado y, en todo caso, a los municipios cuyos términos se vean afectados por la delimitación de la Zona correspondiente, que invoquen intereses municipales compatibles con el interés regional perseguido y participen en las inversiones necesarias para el desarrollo de la actuación

4. Las obras, construcciones e instalaciones, así como los instrumentos de gestión y los de urbanización de las Zonas de Interés Regional estarán incluidas en los proyectos de alcance regional tramitados a tal efecto.

Subsección 2.^a Disposiciones generales de los Proyectos de Alcance Regional

Artículo 43. Concepto, objeto y requisitos.

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

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

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte servicios públicos, dotaciones, equipamientos, así como aquellas vinculadas a actuaciones de

interés territorial en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

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

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

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

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

4. Los Proyectos de Alcance Regional deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) En caso de ajustarse a la estrategia territorial o a los planes territoriales no requerirán de la declaración de interés regional para su tramitación y aprobación.

b) En caso de no ajustarse a ningún instrumento de ordenación del territorio deberá declararse el interés regional con carácter previo a su tramitación. La declaración de interés regional se realizará por la Consejería competente por razón de la materia principal, que emitirá informe en el que justificará la utilidad pública debido a su magnitud, proyección social o económica, o importancia para la estructuración territorial y que beneficie a la región.

Artículo 44. Función de ordenación urbanística.

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

2. El Proyecto de Alcance Regional contendrá tanto la ordenación urbanística como la documentación técnica necesaria que permita la implantación de los usos, edificaciones y construcciones requeridas para su funcionamiento.

Subsección 3.^a Contenido, aprobación y ejecución de los proyectos de alcance regional

Artículo 45. *Elaboración, promoción y ejecución.*

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

a) Las administraciones públicas, las entidades de derecho público de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente.

b) Las personas privadas, físicas o jurídicas. Los promotores privados deberán presentar, sin perjuicio de lo que con carácter sectorial cada Consejería determine, una memoria de alcance regional del proyecto en la que se justifique el interés regional de la actuación pretendida, de conformidad con la definición recogida en el artículo 33 de la presente Ley. Como contenido de dicha memoria, se incorporará una delimitación precisa de la zona de interés regional y un contenido básico de ordenación urbanística.

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

Artículo 46. *Determinaciones y documentación.*

1. Los Proyectos de Alcance Regional contendrán las determinaciones y los documentos necesarios para el cumplimiento de sus fines y entre otros los siguientes:

a) Identificación de la Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión de todos los datos necesarios.

b) Justificación de su alcance regional.

c) Declaración de interés regional emitida por la consejería competente, en los supuestos regulados en el artículo 33.

- d) Delimitación, en su caso, de la zona de interés regional, identificación y localización de las obras a realizar, y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas –incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación–, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.
- e) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación urbanística y de las características técnicas de los proyectos a través de los documentos escritos y los planos y representaciones gráficas necesarios para su precisión.
- f) Estudio o estudios y especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental, para la elaboración del documento de alcance en la evaluación ambiental estratégica, en su caso, y los necesarios para el informe de impacto territorial.
- g) Conformidad o no a la ordenación urbanística aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, respecto a la clasificación y la calificación del suelo, así como el resto de los parámetros urbanísticos. Establecimiento de la ordenación urbanística detallada para el ámbito del proyecto de alcance regional.
- h) Estructura de la propiedad, instrumentos de urbanización, gestión urbanística y en su caso proyectos de edificación necesarios.
- i) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- j) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente en su caso a la expropiación, y al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.
- k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados de la actuación de transformación urbanística desarrollada por el Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución.
- l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).
- m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

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

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

Artículo 47. Procedimiento de aprobación.

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Alcance Regional se desarrollará de forma coordinada e integrada, de modo que los trámites de evaluación ambiental estratégica y de impacto ambiental se realicen de manera concurrente y complementaria, asegurando la coherencia jurídica, ambiental y administrativa del expediente, a tales efectos, el procedimiento de aprobación se articula del siguiente modo:

a) Fase de avance:

1.º Solicitud del interesado o, en su caso, iniciativa de la Administración o entidad de derecho público, junto con el borrador de la ordenación urbanística y de los proyectos, una descripción general y una propuesta de alternativas.

2.º El órgano sustantivo, iniciará el procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica, y el Documento Inicial del Proyecto, que dará comienzo al procedimiento ordinario de Evaluación de Impacto Ambiental.

El órgano ambiental podrá decidir que corresponde la evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

a) El Plan o Programa se encuentre alineado con la Estrategia Regional o con otros planes de carácter estratégico regional previamente evaluados.

b) El alcance del Plan o Programa sea reducido y no se prevean efectos significativos sobre el medio ambiente.

La manifestación del órgano ambiental será preceptiva en los supuestos previstos en el apartado anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica sobre evaluación ambiental.

En caso de que se determine la aplicación del procedimiento simplificado, el Plan o Programa pasará directamente a la fase de aprobación, conforme a lo previsto en la letra b de este artículo.

4.º Concluido este proceso y emitidos, en su caso, el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico y el documento de alcance del Estudio de Impacto Ambiental, se proseguirá la tramitación conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

b) Fase de aprobación:

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

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

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

4.º Asimismo, se procederá a tramitar la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental de manera simultánea. Se coordinará la solicitud de informes sectoriales indicada en el apartado anterior y de consultas ambientales de manera que las solicitudes se hagan de manera única indicando que se realizan a los efectos de los diferentes procedimientos.

5.º Aprobación definitiva, si procede, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

El proyecto de Alcance regional podrá ser aprobado de manera parcial siempre que existan en el mismo fases o unidades funcionales susceptibles de ejecución o puesta en funcionamiento independiente.

6.º Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, tanto el acuerdo de aprobación definitiva como la normativa urbanística que resulta de aplicación, incluyendo la memoria, así como los planos de clasificación y calificación suelo.

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

Artículo 48. Efectos de la aprobación.

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

1. Tanto en actuaciones de iniciativa pública como en actuaciones de iniciativa privada, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y de la necesidad de la ocupación para la expropiación de los bienes y derechos que resulten afectados y sean necesarios para su ejecución, incluida la de las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.
2. Cuando tengan encomendada o sean responsables de la ejecución de los Proyectos de Alcance Regional, podrán ser beneficiarios de la expropiación:
 - a) Las entidades de derecho público, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.
 - b) Los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.
3. Las determinaciones contenidas en los Proyectos de Alcance Regional aprobados definitivamente vincularán de forma directa y producirán efectos en los instrumentos de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas de aplicación. Además, los referidos instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporarlas mediante el oportuno documento refundido.
4. En las actuaciones de iniciativa pública, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a título habilitante de naturaleza urbanística. En consecuencia, la aprobación del proyecto legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables.
5. En el caso de actuaciones de iniciativa privada, la aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución. Las modificaciones posteriores a su aprobación requerirán el correspondiente título habilitante de la administración municipal competente.
6. La aprobación definitiva de los Proyectos de Alcance Regional determinarán el régimen de derechos y deberes aplicable para su ejecución de conformidad con la clase de suelo que aquéllos delimiten.
7. Las cesiones de dotaciones públicas se corresponderán con el régimen general previsto en esta ley y se entregarán a la administración correspondiente en virtud de su destino.
8. Las cesiones correspondientes al aprovechamiento urbanístico se entregarán a la Comunidad de Madrid, y podrán cumplirse mediante la entrega de suelo, edificabilidad construida o mediante su compensación en metálico equivalente a su correspondiente valor, de conformidad con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, siendo la Comunidad de Madrid la beneficiaria de dichas cesiones.

Artículo 49. Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Proyecto de Alcance Regional estará obligada a su ejecución completa y puesta en funcionamiento.
2. Si fuera necesario para asegurar la correcta ejecución del proyecto el interesado podrá solicitar al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid la autorización para que otra persona lo sustituya por completo, asumiendo esta todos los derechos y obligaciones derivados de la aprobación del Proyecto de Alcance Regional.

Artículo 50. Incumplimiento de la ejecución y caducidad. Consecuencias.

1. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Alcance Regional para las actuaciones de carácter privado determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su extinción por acuerdo del Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las obligaciones que resultaran exigibles y de las responsabilidades en que hubiera podido incurrir el interesado de acuerdo con la normativa que sea de aplicación, incluida la restitución del suelo a las condiciones originales.
2. La competencia para la instrucción del procedimiento de extinción será del consejero en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para su extinción deberá observarse el siguiente procedimiento:
 - a) El inicio del expediente de extinción por incumplimiento, se comunicará a la persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva del proyecto atribuya la responsabilidad de la ejecución, dándole vista y audiencia por un plazo de veinte días.
 - b) Cumplido este trámite, y a la vista, en su caso, de las actuaciones realizadas y de las alegaciones presentadas, se formulará una propuesta de resolución por el consejero en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 - c) El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo acordará la resolución definitiva del expediente de extinción.
3. Los Proyectos de Alcance Regional caducarán, mediante declaración previa del Consejo de Gobierno, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:
 - a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado sin causa justificada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. La declaración de caducidad no dará lugar a indemnización alguna.

CAPÍTULO II

Formación, procedimiento y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial

Artículo 51. Formación, tramitación y aprobación de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid. Vigencia y efectos.

1. La formulación de la Estrategia Territorial corresponde a la Administración de la Comunidad de Madrid, a iniciativa de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

2. En la elaboración de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid se integrarán o se condicionarán las estrategias o planes sectoriales de la misma, según existan o no estrategias o planes sectoriales. A tal efecto, las consejerías y sus centros directivos y organismos dependientes facilitarán toda la información disponible y necesaria para su formulación. Asimismo, se integrarán los trabajos interdepartamentales mediante mesas de trabajo técnico.

3. El procedimiento de aprobación de la Estrategia Territorial se desarrollará de forma coordinada e integrada, de modo que los trámites de evaluación ambiental y de elaboración normativa se realicen de manera concurrente y complementaria, asegurando la coherencia jurídica, ambiental y administrativa del expediente. A tal efecto, la aprobación de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid se realizará mediante decreto del Consejo de Gobierno, de la Comunidad de Madrid. A tales efectos, el procedimiento de aprobación se articula del siguiente modo:

a) Fase preliminar

1.º A fin de obtener la adecuada información territorial y realizar el necesario análisis y diagnóstico, se elaborarán los estudios territoriales, ambientales, funcionales, socioeconómicos y de dinámica poblacional que sirvan de base para el diseño estratégico. Asimismo, se incorporarán, en su caso, las estrategias y planes de las administraciones públicas que deban ser integradas en la estrategia territorial.

2.º Concluido el Borrador de Análisis y Diagnóstico, si se considera necesario se podrá desarrollar un proceso participativo abierto a la ciudadanía, entidades locales y agentes clave de la región.

3.º La fase concluirá con la elaboración del Documento de Análisis y Diagnóstico donde se incluirán las conclusiones de los apartados anteriores y servirá de base para la Estrategia Territorial.

b) Fase de avance de la estrategia territorial

1.º Una vez elaborado el borrador inicial de la Estrategia Territorial, el órgano promotor lo remitirá al órgano ambiental junto con el Documento Inicial Estratégico, dando comienzo al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la legislación aplicable.

El órgano ambiental abrirá un periodo mínimo de 30 días para consultas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.

2.º Una vez analizadas las aportaciones recibidas, el órgano ambiental emitirá el Documento de Alcance, fijando el contenido, el grado de detalle y los criterios técnicos y ambientales que debe cumplir el estudio ambiental estratégico.

3.º El órgano promotor diseñará y evaluará distintos modelos territoriales y escenarios estratégicos, integrando criterios territoriales, y de sostenibilidad social, ambiental y económica. Esta fase incluirá la participación de todas las consejerías de la Comunidad de Madrid. Asimismo, podrá incluir procesos de consulta deliberativa con agentes clave.

4.º Se elaborará la versión definitiva de la Estrategia Territorial y su Estudio Ambiental Estratégico, integrando las determinaciones del documento de alcance y las aportaciones relevantes recibidas.

c) Fase tramitación y aprobación

1.º Se procederá a la aprobación inicial de la Estrategia Territorial en la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2.º La Estrategia Territorial y su Estudio Ambiental Estratégico se someterán a información pública por un periodo mínimo de 45 días y la solicitud de los informes que resulten preceptivos conforme a su legislación reguladora, así como de aquellos otros que pudieran resultar relevantes en atención a los intereses públicos. El plazo será conjunto con las consultas del procedimiento ambiental y la solicitud a los organismos que resulten coincidentes se realizará de una vez de manera que propicie un pronunciamiento único del organismo afectado.

3.º El órgano promotor analizará las alegaciones y aportaciones recibidas y formulará la propuesta final. El órgano ambiental emitirá la Declaración Ambiental Estratégica, que establecerá las condiciones para la aprobación, ejecución y seguimiento del instrumento.

4.º La aprobación provisional corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

5.º El Consejo de Gobierno aprobará definitivamente la Estrategia Territorial mediante decreto. El decreto será publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid junto con la documentación completa anexa al mismo.

4. La Estrategia Territorial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de que pueda ser revisada cada diez años, así como en los casos en los que en ella se establezca. Se podrá revisar de manera extraordinaria por circunstancias estructurales relevantes, que impliquen cambios normativos, tecnológicos, demográficos o ambientales de gran impacto.

5. Asimismo, se actualizará o revisará de conformidad con los criterios establecidos en el sistema de seguimiento y evaluación aprobados en la propia Estrategia.

6. La aprobación de la Estrategia Territorial surtirá efectos inmediatos tras la entrada en vigor y serán vinculantes, según sus determinaciones, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.

Artículo 52. Formación, tramitación y aprobación de los Planes Territoriales de la Comunidad de Madrid. Vigencia y efectos.

1. La tramitación de los Planes Territoriales corresponde a la Comunidad de Madrid, a iniciativa de la consejería competente en materia de ordenación del territorio, bien de oficio, a solicitud de otra consejería o a solicitud de las Entidades Locales. En este último caso:

- a) Los municipios, agrupaciones de municipios o mancomunidades podrán instar la elaboración de un Plan Territorial Regional, justificando su necesidad.
- b) La Consejería competente podrá promover su elaboración mediante convenios de colaboración y asistencia técnica, conforme a lo previsto en esta ley.

2. La aprobación de los Planes Territoriales se realizará mediante Decreto del Consejo de Gobierno, previa tramitación de conformidad con el apartado 3 del artículo anterior.

3. Los Planes Territoriales tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión ordinaria cada quince años y en los casos en los que en ellos se establezca, o extraordinaria por circunstancias estructurales relevantes, como cambios normativos, tecnológicos, demográficos o ambientales de gran impacto, debidamente justificados.

4. Asimismo, se actualizarán o revisarán de conformidad con los criterios establecidos en el sistema de seguimiento y evaluación aprobados.

5. La aprobación de los Planes territoriales surtirá efectos inmediatos tras la entrada en vigor y serán vinculantes, según sus determinaciones, para los

instrumentos de ordenación urbanística y para las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.

TITULO III

Planes estratégicos municipales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL

Artículo 53. *Función.*

Los Planes Estratégicos Municipales son instrumentos de ordenación del territorio y urbanística que definen la estructura, los objetivos y elementos básicos de la organización del municipio. Constituyen el marco de referencia para los planes ejecutivos de actuación y demás planes urbanísticos vigentes del municipio.

CAPÍTULO II

Contenido

Artículo 54. *Determinaciones.*

1. El Plan estratégico municipal identificará las áreas prioritarias y los criterios de programación de las actuaciones que organicen y estructuren el término municipal, identificando entre otros los siguientes:

a) Directrices para los suelos que deban ser preservados del proceso de urbanización, con las medidas adecuadas de protección del territorio, así como para los usos permitidos, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley para los usos primarios y excepcionales. Contendrá igualmente las determinaciones propias de la ordenación territorial que sean necesarias para su adecuada aplicación.

b) Las directrices para el diseño, ejecución, armonización y compatibilidad de los desarrollos urbanísticos previstos

- c) la estructura de la movilidad, con sus principales infraestructuras
 - d) el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano que comprenderá, como mínimo, las infraestructuras verdes, de energía y comunicaciones de ámbito municipal y los espacios libres, así como equipamientos que tengan carácter estructurante.
 - e) los criterios de priorización de las redes de servicios.
 - f) los conjuntos urbanísticos sujetos a protección.
 - g) la estrategia de vivienda.
 - h) los indicadores de medición, seguimiento y revisión para alcanzar sus objetivos a través de las actuaciones que se programen.
2. En el suelo urbanizado, facultativamente podrá recoger las directrices sobre el uso global de los terrenos y las edificaciones, pudiéndolas remitir en caso contrario, a un planeamiento ejecutivo. Establecerán también, con carácter orientativo, las actuaciones de reforma o renovación urbana, regeneración o de dotación, que consideren más necesarias.

Se deberá prever en todo caso, un régimen de coexistencia con el planeamiento vigente, en los términos previstos en el artículo 56, así como un programa para ir trasladando el contenido del planeamiento vigente a ordenanzas municipales.

3. Los Planes estratégicos municipales contendrán los documentos gráficos y escritos adecuados para definir con precisión todas sus determinaciones. Entre ellos, existirá una memoria que recoja toda la información relevante para la adopción del modelo definido, la selección de las alternativas y la toma de decisiones, en la que se justifique la ordenación establecida, conforme a la declaración ambiental estratégica. Hará mención expresa, también, a la sostenibilidad ambiental, económica y social de la propuesta, e identificará los documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

Asimismo, se identificarán las determinaciones de aquellas materias cuya regulación se encomiende a las ordenanzas municipales, especificando su coherencia normativa y compatibilidad con el marco competencial.

Artículo 55. *Contenido formal.*

1. La documentación de los Planes estratégicos municipales diferenciará las decisiones que constituyen Normas de aplicación directa, Directrices y Recomendaciones, precisándose, en cada caso, el grado de vinculación y la coordinación que demanden sobre los planes preexistentes y futuros.
2. En todo caso, entre los documentos necesarios del Plan Estratégico municipal, estarán, entre otros, los siguientes:
- a) Una Memoria informativa y justificativa que contenga el análisis y el diagnóstico del término municipal y del planeamiento vigente, así como la

decisión acerca de la propia estrategia municipal, a la vista de la memoria informativa y de la declaración ambiental estratégica, respectivamente. Dicha Memoria contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º las de ordenación del territorio y sectoriales existentes y previstas, la información del encuadre territorial del municipio, su medio natural, sus infraestructuras y dotaciones, su patrimonio cultural y la evolución socioeconómica.

2.º la descripción de la estructura urbana, su morfología y el tejido urbano, el paisaje urbano, los censos de vivienda y actividades y la relación de los bienes de patrimonio público de suelo.

3.º los objetivos perseguidos y las áreas prioritarias previstas por el plan.

b) Los planos informativos y todos aquellos que se consideren necesarios para establecer la ordenación del territorio y urbanística imprescindible que acote, al menos con magnitudes máximas, el aprovechamiento urbanístico.

c) El análisis de las posibles alternativas al modelo, con descripción del finalmente elegido, de conformidad con la Evaluación Ambiental Estratégica.

d) El establecimiento de programas de actuación que puedan desarrollarse mediante acciones concretas que consigan los objetivos perseguidos, con su correspondiente evaluación económica orientativa.

e) El Estudio de Movilidad Urbana Sostenible.

f) Normas de aplicación directa, las directrices y recomendaciones.

g) La Memoria de participación ciudadana, en su caso.

h) El sistema de evaluación y seguimiento del propio plan, conteniendo los indicadores y los criterios actuación y de programación.

i) Cualquier otra cuestión que se considere necesaria para el cumplimiento de los fines del Plan.

3. El plan estratégico municipal se irá completando gradualmente con los documentos aprobados que vaya requiriendo la evaluación ambiental estratégica y la evaluación y el seguimiento del sistema de indicadores.

Artículo 56. Régimen de coexistencia con el planeamiento vigente.

1. Se deberá prever, en todo caso, un régimen de coexistencia entre el Plan Estratégico Municipal y el planeamiento vigente, garantizando su compatibilidad funcional y normativa.

2. A tal efecto, el Plan Estratégico Municipal establecerá un programa de transición progresiva que permita, trasladar el contenido normativo del

planeamiento vigente a las ordenanzas urbanísticas municipales, con el fin de consolidar un marco regulador único, coherente y actualizado.

3. Este programa deberá identificar las determinaciones susceptibles de integración, los criterios de adaptación normativa, y el calendario orientativo para su incorporación, todo ello en atención al principio de seguridad jurídica y a la estabilidad del modelo urbanístico municipal.

Artículo 57. Indicadores del Plan Estratégico Municipal.

1. Los indicadores de evaluación y seguimiento de los objetivos del plan estratégico municipal tienen como finalidad proporcionar información para la toma de decisiones, evaluar el progreso de las actuaciones identificadas y aportar diferentes opciones. A tales efectos, pueden ser generales, permitiendo su evaluación en relación con la ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid, o locales, para permitir su evaluación particular en relación con el propio municipio, núcleo, distrito o barrio.

2. Todo plan estratégico municipal deberá establecer los siguientes indicadores urbanísticos generales:

a) En atención a la realidad física del territorio y las soluciones formales adoptadas, los indicadores de:

- 1.º Compacidad de la ocupación del suelo.
- 2.º Integración y conectividad.
- 3.º Densidad e intensidad edificatoria.
- 4.º Calidad del espacio público.
- 5.º Habitabilidad urbana del espacio público.
- 6.º Funcionalidad.
- 7.º Organización de las redes.
- 8.º Servicios e infraestructuras.

b) En atención a la organización urbana, los siguientes indicadores:

- 1.º Información organizada.
- 2.º Mezcla de usos y funciones urbanas.
- 3.º Ciudad del conocimiento.
- 4.º Actividades de proximidad.
- 5.º Infraestructura verde y conectividad del verde urbano.
- 6.º Estructura orgánica.

c) En atención al metabolismo urbano, los siguientes indicadores:

- 1.º Gestión de la energía.
- 2.º Gestión del agua.
- 3.º Gestión de los residuos.
- 4.º Calidad del aire y cambio climático.

d) En atención a las personas y al principio de inclusión y cohesión social:

- 1.º Mezcla de población.

- 2.º Vivienda.
- 3.º Equipamientos públicos.
- 4.º El resto de los indicadores que el Ayuntamiento considere oportunos.

Artículo 58. Vigencia y revisión del Plan Estratégico Municipal.

1. Los Planes Estratégicos Municipales tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o actualización, de conformidad con los criterios establecidos en el sistema de seguimiento y evaluación aprobados.
2. El informe de seguimiento del Plan Estratégico municipal se realizará cada cuatro años y se remitirá a la Dirección General competente en materia de urbanismo de la Comunidad de Madrid, para su conocimiento.
3. La aprobación de los Planes estratégicos municipales surtirá efectos inmediatos tras la entrada en vigor y serán vinculantes, según sus determinaciones, para los instrumentos de ordenación urbanística y para las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.

CAPÍTULO III

Formación, procedimiento y aprobación

Artículo 59. Formación y elaboración del plan estratégico municipal.

1. El Plan Estratégico Municipal será elaborado por los respectivos ayuntamientos. La Comunidad de Madrid, previo convenio con el municipio podrá elaborar, tramitar y aprobar planes estratégicos municipales.
2. Cuando los trabajos de elaboración hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, se formalizarán como Avance a los efectos de iniciar el procedimiento ambiental y urbanístico.
3. El avance contendrá, además de los documentos requeridos por la legislación básica ambiental, un análisis de la coherencia con la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid; un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan, así como de los efectos previsibles de su aprobación. Deberá incorporar, en todo caso, un resumen ejecutivo que permita conocer con sencillez y claridad el contenido del documento, facilitando su comprensión por parte de los ciudadanos y de los órganos administrativos competentes.
4. Este resumen incluirá expresamente un apartado dedicado a la identificación de los cambios introducidos respecto del planeamiento general vigente. El órgano promotor facultativamente podrá implementar un procedimiento participativo que necesariamente incluirá un periodo de información pública

como mínimo de 1 mes. Transcurrido dicho periodo el ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio del procedimiento ambiental y los documentos que lo acompañen.

5. Una vez recibida la documentación el órgano ambiental procederá a su revisión y previos los trámites establecidos en la legislación básica ambiental emitirá el correspondiente documento de alcance.

6. Emitido el documento de alcance por el órgano ambiental el ayuntamiento procederá a elaborar la versión inicial del plan que incorporará además el estudio ambiental estratégico conforme al documento de alcance.

Con carácter previo a la aprobación inicial, el ayuntamiento recabará aquellos informes que resulten preceptivos en esta fase conforme a la legislación sectorial correspondiente.

Dicha versión del documento será aprobada inicialmente por el ayuntamiento previos informes de los servicios técnicos y jurídicos. El acuerdo será adoptado con las formalidades previstas por la legislación sobre régimen local que le resulte de aplicación.

Aprobado inicialmente se someterá información pública, en los términos establecidos en el artículo 39 de esta ley, por un periodo de 45 días y la solicitud de los informes que resulten preceptivos conforme a su legislación reguladora, así como de aquellos otros que pudieran resultar relevantes en atención a los intereses públicos.

El plazo será conjunto con las consultas del procedimiento ambiental y la solicitud a los organismos que resulten coincidentes se realizará de una vez de manera que propicie un pronunciamiento único del organismo afectado.

Los informes que se emitan se limitarán a determinar la concordancia del documento con la legislación sectorial correspondiente.

Si los informes no hubieran sido recibidos en el plazo establecido o resultaran insuficientes para adoptar una decisión, podrá requerirse al órgano jerárquicamente superior del que tuviera que emitir el informe para que en el plazo de 10 días hábiles a contar desde la recepción del requerimiento ordene al órgano competente la emisión de dicho informe en un plazo de 10 días. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.

Además de la solicitud de informes sectoriales se dará audiencia a los ayuntamientos limítrofes.

No será preceptiva la apertura de un nuevo período de información pública cuando las modificaciones introducidas por el ayuntamiento no tengan carácter sustancial respecto del documento previamente sometido a dicho trámite, o

cuando deriven directamente de alegaciones, informes o trámites realizados en el procedimiento.

Ultimadas las fases anteriores el ayuntamiento elaborará la propuesta final que será remitida al órgano ambiental. El órgano ambiental emitirá la correspondiente declaración ambiental estratégica en los términos y condiciones establecidos en la legislación básica ambiental.

Una vez emitida la declaración ambiental estratégica e integrada en el documento, el plan será objeto de aprobación provisional por parte del Ayuntamiento, que la remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio para su aprobación definitiva.

Artículo 60. Órgano competente para la aprobación definitiva de los planes estratégicos municipales.

1. Ultimada la tramitación previa precisa para su aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan Estratégico Municipal como de las actuaciones administrativas realizadas en el expediente.

De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto del Plan Estratégico, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberá requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto.

El requerimiento suspenderá, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva, que deberá producirse en el plazo de 4 meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para su tramitación, siendo el sentido del silencio desestimatorio.

2. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de los Planes Estratégicos Municipales, pudiendo adoptar, motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el plan estratégico Municipal.
- b) Denegar motivadamente su aprobación definitiva.
- c) Aprobar condicionadamente el Plan, quedando su eficacia suspendida hasta el cumplimiento de las modificaciones señaladas por el Consejo de Gobierno.

TITULO IV

Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.^a SOBRE LOS PLANES Y LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 61. *Potestad de planeamiento.*

1. La ordenación urbanística será motivada y deberá expresar los intereses generales a los que sirve. En tanto que es una función pública, no será susceptible de transacción.

2. El tratamiento diferenciado de superficies susceptibles de trato homogéneo sólo será legítimo cuando:

a) Sea necesario para garantizar la flexibilidad de usos siempre que configure una ordenación funcional.

b) Se encuentre justificada en una solución técnica de especial interés o relevancia que mejore la funcionalidad o paisaje.

c) Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.

d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.

e) Resulte necesario para establecer, en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, o por motivos de protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico, en cualquier clase de suelo. Aquellas determinaciones que, como consecuencia de una catalogación que no responda de la legislación de protección de patrimonio cultural, establezcan un aprovechamiento urbanístico inferior al que le correspondiera, deberán establecer las medidas que compensen la reducción del aprovechamiento urbanístico y faciliten la conservación de los mismos de acuerdo a los objetivos de su catalogación.

3. La satisfacción de situaciones jurídicas individualizadas existentes podrá tener lugar, en cualquiera de las formas admisibles en derecho, sin interferir en el normal desarrollo de las actividades propias de la ordenación urbanística, ni desviarse objetivamente de los fines que le son propios.

4. La ordenación urbanística municipal está constituida por el conjunto de determinaciones que, de acuerdo con la presente Ley, establezcan los planes urbanísticos y, en su caso, los planes de ordenación del territorio.

5. Los planes urbanísticos, incluidos los planes estratégicos municipales, se relacionan entre sí conforme al principio de competencia y no de jerarquía.

Artículo 62. Planificación urbanística y afecciones sectoriales.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial tendrán en cuenta las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

2. Corresponderá a los organismos que tienen la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de los planes territoriales y urbanísticos a las determinaciones de su legislación propia, a cuyos efectos emitirán los informes preceptivos y el resto de las autorizaciones que sean de su competencia.

3. El plazo de emisión de los informes sectoriales que se deban emitir durante la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial será en todo caso de tres meses, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales de ámbito autonómico.

4. El alcance de los informes sectoriales se limitará al ámbito competencial de las administraciones que los emiten. Las observaciones que excedan de dicho ámbito podrán no ser tenidas en cuenta por la Administración municipal o autonómica en sus respectivas aprobaciones del instrumento de planeamiento. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

5. Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable. Los informes que se emitan con el carácter de desfavorables lo deberán hacer constar así expresa y motivadamente. El carácter desfavorable de un informe solo podrá referirse a aquellos aspectos competencia del órgano informante y en los que resulte preceptivo.

6. En el caso de que el plan hubiera sufrido alguna modificación durante su tramitación, derivada de incorporar lo recogido en los informes sectoriales emitidos durante su tramitación no será necesario una nueva exposición al público ni la solicitud de nuevos informes sectorial por no considerarse esto una modificación sustantiva del

7. El régimen de los informes sectoriales que deban emitir los órganos de la Administración General del Estado se regirá por su legislación aplicable.

Dichos informes sólo tendrán carácter vinculante en relación con los contenidos atinentes a la preservación de las competencias exclusivas de su Administración emisora.

No obstante, si la Administración urbanística no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados

a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la remisión del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en los que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la ley 29/1998, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

8. A falta de solicitud del informe que sea preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad emitida por el órgano competente por razón de la materia o en los casos de silencio en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, de conformidad con su propia legislación, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en aquello que afecte a las competencias estatales o autonómicas.

9. Los órganos sectoriales están obligados a facilitar a las administraciones titulares de las competencias de planificación urbanística, en todo caso, la información que necesiten sobre estas materias, debiendo colaborar con ellas y prestarles la asistencia activa que precisen. Todas las administraciones públicas, en el ejercicio de sus respectivas competencias, ponderarán la totalidad de los intereses y las necesidades, públicas y privadas, en presencia.

10. Los informes sectoriales que hayan de emitirse en el procedimiento de aprobación de los planes, podrán ser objeto de solicitud centralizada a través de la Aceleradora urbanística en los casos y con los requisitos establecidos en la presente ley.

SECCIÓN 2.ª DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 63. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Las determinaciones estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y la ordenación urbanística de los municipios limítrofes.

2. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) La clasificación suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas generales.

c) La delimitación, en su caso, de ámbitos superiores de referencia en suelo urbanizado.

d) El régimen de usos del suelo rural protegido.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, entre otras:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada ámbito superior de referencia, ámbito de actuación o sector, así como, especialmente en suelos urbanizados, de alineaciones y rasantes.

b) La delimitación precisa de los ámbitos de actuación de reforma de la urbanización, de los ámbitos de actuación de dotación o de los ámbitos de regeneración urbana.

c) La definición del uso global, de la edificabilidad, del aprovechamiento urbanístico y del aprovechamiento unitario.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación con el uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) Las condiciones referidas al régimen de usos, urbanización, edificación, obras, instalaciones y estéticas, que contienen:

1.º La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones y usos en general, las instalaciones y las urbanizaciones.

2.º Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.

3.º El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción en relación con el uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

Artículo 64. Estándares urbanísticos cuantitativos.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán que garantizar la calidad urbana de los suelos que se someten a cualquier tipo de actuación urbanística, mediante el cumplimiento de los estándares cuantitativos y cualitativos para el conjunto de los sistemas local y general, de conformidad con lo dispuesto en los

apartados siguientes. Los estándares cuantitativos se aplicarán de manera genérica, en función del tamaño del municipio, y los cualitativos serán de aplicación al conjunto de dotaciones que garanticen a los usuarios la satisfacción de sus necesidades básicas en materia de proximidad.

2. El sistema general queda referido al uso y servicio de todo el territorio municipal e incluye, en todo caso, las dotaciones supramunicipales que sean necesarias. El sistema local se refiere al elemento urbano público de proximidad. El conjunto de los sistemas generales y locales garantizará, de forma integrada, la satisfacción a la población, de sus necesidades de residir, trabajar, relacionarse y desplazarse. Dicho conjunto deberá incluir, necesariamente:

a) el equipamiento público, ya sea suelo vacante o edificación, destinado a la prestación de servicios básicos a la comunidad:

1.º De carácter dotacional: educativo, cultural, sanitario, social, o asistencial, religioso, deportivo, de ocio o recreo, entre otros.

2.º De servicios: transporte y logística, de seguridad, cementerio, entre otros.

b) La infraestructura verde urbana, compuesta por los espacios libres y las zonas verdes públicas, las áreas de juegos, las plazas, los corredores verdes, las zonas de estancia arbolada y los espacios naturales protegidos y colindantes con el suelo urbanizado, entre otros.

c) las infraestructuras públicas y privadas propias del medio urbano como el suministro y saneamiento de agua, la electricidad, las telecomunicaciones y los centros de datos, el sistema viario y ferroviario, etc.

3. El estándar cuantitativo en relación con el sistema general, que resultará de obligada entrega a la Administración, libre de cargas y gravámenes una vez urbanizado, será el que resulte de las determinaciones establecidas por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el plan estratégico municipal.

En cualquier caso, quedará garantizado un estándar mínimo de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables que se deberá diferenciar 12'5 metros cuadrados de suelo para infraestructura verde urbana, y 7'5 metros cuadrados de suelo para equipamientos.

4. El sistema general de carácter supramunicipal será el que resulte de las determinaciones establecidas por el planeamiento territorial o, en su defecto, por el plan estratégico municipal, que resultará de obligada entrega a la Administración, libre de cargas y gravámenes una vez urbanizado. 5. El estándar cuantitativo en relación con los sistemas locales, que resultarán de obligada entrega a la Administración, libres de cargas y gravámenes una vez urbanizados, será el establecido por el plan estratégico municipal o el plan ejecutivo.

En cualquier caso, quedará garantizado un estándar mínimo de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables de cualquier uso

lucrativo, de los cuales, al menos la mitad, deberá destinarse a infraestructura verde urbana. Esta última reserva no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados arbolados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzare, se cederá hasta completarla.

6. Se establece una reserva mínima de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables en suelo privado, más 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables en viario público, salvo que el planeamiento justifique su innecesidad, o cuando el viario público tenga cualidad estancial o peatonal. Este estándar no resultará exigible en las actuaciones de dotación, salvo que el oportuno estudio de movilidad municipal justifique su necesidad y, en tal caso, su cuantía. El planeamiento urbanístico podrá establecer, entre sus determinaciones, condiciones de ocupación mínima y/o máxima del viario por el aparcamiento, de manera que no se produzcan áreas colmatadas por los vehículos.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer excepcionalmente reservas mínimas de plazas de aparcamiento que se adecuen a las necesidades concretas de los usos dotacionales públicos.

Artículo 65. Estándares urbanísticos cualitativos.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, de manera transversal, determinaciones que aseguren la calidad urbana y territorial, entendida como el conjunto de condiciones espaciales, funcionales, ambientales, sociales y morfológicas que garantizan la habitabilidad, sostenibilidad y resiliencia de los entornos urbanos y rurales.

2. Estos estándares cualitativos se establecerán en el Plan Estratégico Municipal tendrán carácter de directrices para los demás instrumentos de ordenación urbanística y ordenanzas municipales.

3. Son estándares cualitativos que aseguran la calidad urbana del modelo previsto por el planeamiento urbanístico, los siguientes:

a) El estándar de diversidad de usos, con el que se evitará la saturación de usos y la zonificación.

b) El estándar de variedad tipológica, que favorezca la diversidad de tipos edificatorios. Se exceptúan de este estándar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas en las que se desee mantener la tipología preexistente.

c) El estándar de proximidad y conectividad. Con carácter general, este estándar se promoverá a través de la infraestructura verde urbana y, en los sistemas generales, se garantizará mediante una adecuada conectividad entre éstos y los espacios naturales de dominio público externos o perimetrales.

d) El estándar cualitativo sobre la infraestructura verde urbana, que tendrá en consideración los elementos que favorezcan su mantenimiento, desarrollo y mejora.

e) El estándar cualitativo sobre la red pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Artículo 65. Determinaciones sobre la división del suelo.

1. La totalidad del suelo urbanizado de un término municipal deberá dividirse en áreas superiores de referencia, siendo cada una de ellas la pieza respecto a la cual se señalan las determinaciones estructurantes. Las áreas superiores de referencia del suelo urbanizado deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área superior de referencia de suelo urbanizado coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, en los términos fijados en esta Ley

En suelo urbanizado sólo se admitirá la delimitación de ámbitos de actuación en los que se prevea la necesidad de formular un plan ejecutivo pudiendo constituir toda el área homogénea un único ámbito.

2. Los sectores son los espacios del suelo rural no protegido sobre los que se podrá formular el correspondiente plan ejecutivo. La delimitación se hará de forma que tengan dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y, en su caso, de gestión.

3. Las áreas superiores de referencia, los ámbitos de actuación y los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

Artículo 66. Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área superior de referencia, ámbito de suelo urbanizado y sector de suelo rural no protegido deberá establecerse el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.

2. Las actuaciones urbanísticas se ajustarán, en lo que a la reserva mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección se refiere, a lo dispuesto en la legislación Estatal. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las

que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.

Artículo 67. Determinaciones sobre la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

1. La edificabilidad es el valor numérico que se señala en el instrumento de ordenación urbanística para limitar la superficie edificada total máxima que puede construirse en una parcela o en un área determinada ya sea manzana, ámbito, sector, o ámbito superior de referencia. Su unidad se establece en metros cuadrados edificables.

2. El aprovechamiento urbanístico es el conjunto de usos lucrativos permitidos por el planeamiento y cuantificados en función del uso y la intensidad previstos por aquél. El aprovechamiento unitario es el valor numérico que será fijado discrecionalmente por el instrumento de ordenación urbanística, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas para cada ámbito de actuación o sector.

3. Los ámbitos de actuación de reforma de la urbanización o de dotación, así como los sectores de nueva urbanización, establecerán el aprovechamiento unitario.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 68. Instrumentos de ordenación urbanística.

1. El planeamiento urbanístico se articula mediante los instrumentos de ordenación urbanística que se enumeran a continuación, los cuales presentan distinto alcance, competencia y contenido.

Dichos instrumentos son autónomos entre sí y no existe relación jerárquica entre ellos, sin perjuicio de las determinaciones que, conforme a esta Ley, deban coordinarse para garantizar la coherencia del sistema de planeamiento.

2. El planeamiento urbanístico se organiza en torno a los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:

a) Plan Estratégico Municipal, siendo también un instrumento de ordenación territorial, teniendo por tanto una naturaleza híbrida.

b) Plan Ejecutivo.

3. Ambos instrumentos podrán complementarse, con los siguientes instrumentos complementarios sin tener la consideración de plan:

a) Estudio de Detalle.

b) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

4. En todo caso, será necesaria la aprobación de ordenanzas urbanísticas municipales. Su aprobación, publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos se producirá de conformidad con las reglas establecidas en la legislación de régimen local.

5. Los Ayuntamientos remitirán a la Consejería competente en materia de urbanismo la certificación del acuerdo de aprobación y el texto íntegro de la correspondiente Ordenanza, debiendo hacerse constar de manera expresa, en la publicación, el cumplimiento previo de dicha comunicación.

Artículo 69. Compendio normativo urbanístico municipal.

1. El compendio normativo urbanístico municipal se configura por el conjunto de las normas urbanísticas de los planes estratégicos municipales, de los planes ejecutivos y las ordenanzas urbanísticas municipales, así como el resto de los instrumentos complementarios que sean necesarios para su definición.

2. El compendio normativo urbanístico municipal deberá estar publicado en la página web o medio de información que lo sustituya, así como en el portal de transparencia, garantizando en todo caso la publicidad efectiva del mismo.

3. Cualquier modificación o innovación normativa deberá incorporarse inmediatamente al compendio.

SECCIÓN 1.ª PLAN EJECUTIVO

Artículo 70. Funciones del Plan Ejecutivo.

1. El Plan Ejecutivo tiene por objeto la ordenación de un ámbito o sector de transformación urbanística, cualquiera que sea la clase de suelo sobre la que esté delimitado, fijando el aprovechamiento urbanístico y estableciendo las bases de la correspondiente actuación urbanística, asociada a un compromiso de inversión pública o privada.

2. Tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

a) Establecer la ordenación de ámbitos y sectores de transformación urbanística, fijando el aprovechamiento urbanístico y las bases de actuación para la urbanización, reurbanización y regeneración urbana.

b) Modificar la ordenación urbanística vigente en suelo urbanizado, así como en aquel suelo que, sin haber concluido la urbanización, disponga de todas las determinaciones urbanísticas establecidas y cuente con los instrumentos de planeamiento aprobados que habiliten su desarrollo.

- c) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de los sistemas generales o locales de infraestructuras, equipamientos y servicios, y las construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta ley
- d) En suelo rural, regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales.
- e) Identificar, conservar, proteger y rehabilitar para su utilización el patrimonio histórico, artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.
- f) Modificar cualquier determinación establecida por los instrumentos de planeamiento vigente.
- g) Cualquier otra finalidad que se determine legal o reglamentariamente.

Artículo 71. Contenido sustantivo.

El Plan Ejecutivo deberá incorporar las determinaciones urbanísticas necesarias para el cumplimiento de sus objetivos, en función de la naturaleza y alcance de cada actuación, incluyendo, entre otras, las siguientes:

- a) Justificación de su conveniencia y oportunidad, así como de su conformidad con las normas, directrices y recomendaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes sobre su ámbito de actuación.
- b) Definición detallada de la conformación espacial del ámbito superior de referencia, sectores o ámbitos, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- c) Identificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas.
- d) Especificación de fases temporales de desarrollo de las obras de urbanización y edificación.
- e) Determinación de garantías a prestar por el promotor privado, por importe mínimo del 10% del coste de ejecución de las obras completas de urbanización.
- i) Definición de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, y obras de conexión.
- j) Delimitación de unidades de ejecución y determinación en su caso, del sistema de ejecución elegido por la Administración.
- k) Reservas de terrenos para dotaciones públicas.
- l) Reglamentación del uso principal.

m) Trazado y características de la red de comunicaciones del sector y su enlace con el sistema general, señalando alineaciones, rasantes y zonas de protección, conforme a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

n) Delimitación del trazado de vías pecuarias conforme a la normativa sectorial.

Artículo 72. *Contenido formal.*

1. Los Planes ejecutivos de actuación se formalizarán mediante la documentación necesaria para el cumplimiento de sus fines, entre otros los siguientes:

a) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones mínimas de ordenación que hubiera establecido el Plan Estratégico municipal, el planeamiento territorial autonómico o las disposiciones sectoriales que resulten de aplicación. La Memoria contendrá, necesariamente, toda la información que resulte relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas planteadas, de acuerdo con la declaración ambiental estratégica, que se incorporará al plan, así como las razones del cambio que proponga, en su caso, sobre la ordenación pormenorizada ya contenida en un plan preexistente.

b) Informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Dicho informe contendrá así mismo la justificación de la viabilidad económica de la actuación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

c) Estudios e informes sectoriales, referidos al impacto de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora de los mismos.

d) Planos conteniendo la ordenación estructurante y la ordenación pormenorizada, así como los derivados de la legislación ambiental.

e) Programa de Actuación y Compromisos: Donde se recogerán las previsiones vinculantes de ejecución, así como el resto de las obligaciones que se hayan acordado entre la Administración y el promotor.

f) Organización y gestión de la ejecución.

2. Incluirá el régimen de coordinación con el planeamiento vigente y la correspondiente remisión de la normativa a las ordenanzas municipales en el ámbito de actuación del plan ejecutivo.

SECCIÓN 3.^a INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 73. *Estudio de Detalle.*

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.
2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:
 - a) Modificar la clasificación urbanística del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
 - c) Suprimir o reducir la funcionalidad de las dotaciones públicas.
4. El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.
5. La tramitación, aprobación, publicación y entrada en vigor de los Estudios de Detalle se producirá conforme a lo que establece la legislación de régimen local para la tramitación de las ordenanzas locales debiéndose recabar en su caso los informes que resulten preceptivos, conforme a la legislación sectorial correspondiente.
6. La puesta en conocimiento de la Comunidad de Madrid de la aprobación del estudio de detalle, se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la certificación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro del correspondiente Estudio de Detalle. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 74. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Los Catálogos de bienes y espacios protegidos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los terrenos, los edificios y sus conjuntos, las construcciones y sus conjuntos, los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio cultural, así como los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros, y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

2. El contenido de los Catálogos de bienes y espacios protegidos de los diversos planes integra un registro administrativo radicado en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.
3. La organización y el funcionamiento del registro administrativo a que se refiere el número anterior deberán asegurar que proporcione información suficiente sobre la situación, características físicas y jurídicas y régimen de protección a que estén sujetos los bienes y los espacios.
4. No se podrán establecer exigencias urbanísticas sobre bienes que no hayan sido objeto de catalogación aprobada por ningún organismo competente en la materia.
5. La catalogación de bienes y espacios protegidos mediante catálogos aprobados que no estén sujetos al régimen de la legislación en materia de patrimonio cultural, y que supongan un tratamiento singular, deberán establecer las medidas que compensen la reducción del aprovechamiento urbanístico y faciliten la conservación de los mismos de acuerdo con los objetivos de su catalogación.
6. El formato de los catálogos, sus fichas y determinaciones se establecerán mediante instrucción técnica.
7. Los catálogos no tendrán consideración de plan en ningún caso, independientemente de que se aprueben de forma conjunta con un plan.
8. En los supuestos en que no se tramiten de manera conjunta con un plan. la tramitación, aprobación, publicación y entrada en vigor de los Catálogos se producirá conforme a lo que establece la legislación de régimen local para la tramitación de las ordenanzas locales debiéndose recabar en su caso los informes que resulten preceptivos, conforme a la legislación sectorial correspondiente.
9. La puesta en conocimiento de la Comunidad de Madrid de la aprobación del catálogo, se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la certificación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro del correspondiente catálogo. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 75. Ordenanzas urbanísticas municipales.

1. Los municipios contarán con Ordenanzas urbanísticas municipales relativas a las determinaciones que, conforme a esta ley no deban formar parte de los planes y que, al menos, deberán referirse a:
 - a) Condiciones de urbanización, de edificación, de obras, régimen de compatibilidad de usos, instalaciones y condiciones estéticas.

b) Condiciones reguladoras de los actos sobre parcelas y requisitos para su ejecución material.

c) Regulación del tipo de obras admisibles y condiciones aplicables a edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.

d) Régimen de usos pormenorizados, intervenciones admisibles y prohibidas, y condiciones para su autorización.

2. La tramitación, aprobación, publicación y entrada en vigor de las ordenanzas se producirá conforme a la legislación de régimen local, debiendo recabar en su caso los informes que resulten preceptivos, conforme a la legislación sectorial correspondiente. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el apartado siguiente.

3. La puesta en conocimiento de la Comunidad de Madrid de la aprobación de la ordenanza urbanística municipal correspondiente, se hará mediante remisión a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la certificación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO III

Formación, procedimiento y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 76. Plataforma de tramitación.

1. La tramitación de cualquier instrumento de ordenación urbanística se realizará a través de la plataforma de tramitación que configurará la Comunidad de Madrid a los efectos de la adecuada y homogénea información territorial y urbanística.

2. A los efectos de la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, se establecerán por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, los requisitos de la documentación técnica, así como de los requisitos tecnológicos de los mismos y de su tramitación.

SECCIÓN 1.ª FORMACIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 77. Formación y elaboración de los Planes Ejecutivos.

1.-El plan ejecutivo podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares pudiendo incorporar conjuntamente en su tramitación tanto los

instrumentos de ejecución como los de gestión. Cuando se trate de planes ejecutivos de iniciativa particular se presentará en el ayuntamiento documento comprensivo del contenido sustantivo y el contenido formal previsto en los artículos 71 y 72 de esta Ley

2. Con carácter previo a la aprobación inicial del Plan, el Ayuntamiento recabará en su caso los informes que resulten preceptivos en esta fase, conforme a la legislación sectorial correspondiente.

3. El Ayuntamiento, mediante acuerdo adoptado con las formalidades previstas en la legislación sobre régimen local que resulte aplicable, aprobará inicialmente el Plan, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos que correspondan.

Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes, en los términos previstos en esta Ley . Asimismo, se recabarán los informes preceptivos conforme a la normativa sectorial que los regula y, en su caso, aquellos otros que resulten pertinentes por razón del interés público afectado.

El órgano promotor solicitará simultáneamente al órgano ambiental el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañando del plan ejecutivo aprobado inicialmente.

En caso de que el plan ejecutivo incluya el proyecto de urbanización, la tramitación de la evaluación ambiental estratégica se realizará conjunta y coordinadamente con la evaluación de impacto ambiental del citado proyecto.

4. El ayuntamiento, como órgano sustantivo, será el encargado de realizar las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el plan ejecutivo aprobado inicialmente, incluido el documento ambiental estratégico. El plazo para emitir los citados pronunciamientos será el mismo plazo acordado para la información al público. Transcurrido el plazo sin haberse emitido la consulta podrá proseguir con su tramitación

El órgano ambiental procederá en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud y previos los trámites establecidos anteriormente, a emitir el correspondiente informe ambiental estratégico y en su caso el informe de impacto ambiental.

5. Ultimadas las fases anteriores e incorporadas al expediente las alegaciones formuladas durante la información pública, así como los informes sectoriales, incluidos los medioambientales, el plan ejecutivo será aprobado provisional o definitivamente por el Ayuntamiento mediante acuerdo del órgano competente y con los requisitos previstos en la legislación sobre régimen local aplicable.

No será preceptiva la apertura de un nuevo período de información pública cuando las modificaciones introducidas por el ayuntamiento, en ejercicio de su

potestad planificadora, no tengan carácter sustancial respecto del documento previamente sometido a dicho trámite o cuando deriven directamente de alegaciones, informes o trámites realizados en el procedimiento. En tal caso, no será necesario recabar nuevos informes de organismos sectoriales.

Si el municipio no cuenta con plan estratégico municipal y a través de la aprobación del plan ejecutivo modifica determinaciones estructurantes previstas en la presente ley, con carácter previo a la aprobación definitiva se recabará informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

De igual modo, y con carácter previo a la aprobación definitiva del plan ejecutivo que conlleve una desviación sustancial respecto de las directrices establecidas en el instrumento de ordenación territorial se deberá recabar informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Ambos informes versarán estrictamente sobre cuestiones de ordenación del territorio y deberá ser emitido en el plazo de 3 meses a contar desde la entrada en el registro de la consejería de la documentación completa del plan ejecutivo. En el caso de que no fuera emitido en el plazo señalado se entenderá favorable.

No serán necesarios los precitados informes cuando la aprobación definitiva del plan ejecutivo corresponda a la administración autonómica.

Artículo 78. Órgano competente para la aprobación definitiva de los planes ejecutivos.

1. La aprobación definitiva de los Planes ejecutivos corresponde:

a) Al Consejero competente en materia de Ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo, en los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes

b) Al Pleno municipal, en los municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

2. En ambos casos, la tramitación para la aprobación definitiva de los planes ejecutivos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 60 de esta Ley.

3. En todo caso, el órgano competente para su aprobación definitiva deberá adoptar, motivadamente alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente el plan ejecutivo.

b) Denegar motivadamente su aprobación definitiva.

c) Aprobar condicionadamente el Plan, quedando su eficacia suspendida hasta el cumplimiento de las modificaciones señaladas por el órgano competente para su resolución.

SECCIÓN 2.^a DISPOSICIONES COMUNES AL PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL Y PLAN EJECUTIVO

Artículo 79. *Efectos.*

Los planes serán obligatorios y ejecutivos, y producirán los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los precisos para las conexiones exteriores con los sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- e) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que, habiendo sido implantados con anterioridad, resulten incompatibles con la nueva ordenación aprobada.

Artículo 80. *Informe de seguimiento de la actividad urbanística.*

La Comunidad de Madrid y los municipios deben elaborar, cada cuatro años, y presentar al Pleno del Ayuntamiento, respectivamente, un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando al menos el cumplimiento de los objetivos a través de los indicadores establecidos, así como de la sostenibilidad social, ambiental y económica de la misma, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad de Madrid a los efectos del adecuado seguimiento y evaluación.

Artículo 81. *Suspensión cautelar de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá suspender cualquier instrumento de ordenación urbanística, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, previa audiencia del Ayuntamiento afectado e información pública por el plazo de un mes, a fin de proceder a su revisión o derogación cuando la ejecución de este afecte negativamente al interés regional.

2. El acuerdo de suspensión establecerá, el tipo de alteración del instrumento de ordenación urbanística que se va a efectuar, el régimen transitorio aplicable, el cual debe ser sometido al trámite previo de información pública y el plazo para que se lleve a cabo la revisión o modificación del instrumento afectado por la suspensión. Dicho acuerdo deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en la sede electrónica o página web de la Consejería competente en materia de urbanismo y, con carácter potestativo, en uno de los diarios de mayor circulación en la región.

3. No será posible acordar nuevas suspensiones, en la misma zona y por idéntica finalidad, hasta que hayan transcurrido cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

Artículo 82. *Subrogación.*

1. Cuando concurren circunstancias de interés regional, tales como ausencia de planeamiento municipal, necesidad de viviendas con protección pública, de suelo para actividades productivas o de dotaciones urbanísticas o infraestructuras públicas, conveniencia de proteger el medio ambiente o el patrimonio cultural, existencia de riesgos naturales o tecnológicos, u otras análogas, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, podrá atribuir a la Consejería competente en materia urbanística el ejercicio de las competencias de urbanísticas que corresponden al municipio.

2. El acuerdo de subrogación no podrá ser adoptado sin que, con carácter previo, se haya requerido al Ayuntamiento afectado, para que por este se adopten las medidas y acuerdos necesarios, en el plazo que se establezca en el requerimiento, evitando con ello la subrogación de la Comunidad de Madrid.

3. Si el Ayuntamiento no cumple el requerimiento, el acuerdo de subrogación delimitará el ejercicio de dicha potestad, las condiciones para llevarlo a cabo, y el plazo de atribución.

TÍTULO V

Régimen de apoyo y fortalecimiento de las capacidades municipales en materia urbanística.

CAPÍTULO I

Objeto y clasificación

Artículo 83. *Objeto del régimen de apoyo y fortalecimiento*

El presente título tiene por objeto establecer un régimen especial de apoyo institucional, fortalecimiento de capacidades y cooperación interadministrativa en materia urbanística, con el fin de reforzar la capacidad de planeamiento, gestión y disciplina urbanística de los municipios de la Comunidad de Madrid, en especial los de menor población y capacidad organizativa, mediante asistencia técnica, apoyo financiero y acompañamiento ejecutivo.

Artículo 84. Clasificación de los municipios a efectos del presente título.

1. A los exclusivos efectos de lo dispuesto en este título, los municipios se clasifican, en función de su población de derecho, en los siguientes grupos:

a) Municipios de mayor población: aquellos que cuenten con una población superior a veinte mil habitantes.

b) Municipios de menor población: aquellos que cuenten con una población igual o inferior a veinte mil habitantes, distinguiéndose entre:

1.º Municipios medianos: con una población comprendida entre cinco mil y veinte mil habitantes.

2.º Municipios pequeños: con una población inferior a cinco mil habitantes, con especial incidencia en los municipios que sufren riesgo de despoblación con menos de 1.000 habitantes.

2. Mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo podrán establecerse excepciones a esta clasificación y definirse subgrupos funcionales de municipios, cuando así lo justifiquen circunstancias objetivas y verificables distintas de la población de derecho.

Estas circunstancias podrán consistir, entre otras, en la superficie del término municipal, porcentaje de suelo urbanizado, densidad y dinámica demográfica, afecciones sectoriales relevantes, carácter rural o turístico, singularidades funcionales o la capacidad de gestión municipal, valorada conforme a sus recursos técnicos, económicos y organizativos, así como la existencia de cargas urbanísticas desproporcionadas respecto de su grupo poblacional. Asimismo, los instrumentos de ordenación territorial podrán motivar excepciones a la clasificación contenida en el apartado anterior.

3. Con carácter excepcional y atendiendo a las disponibilidades de asistencia, se atenderán solicitudes de municipios con población superior a 5.000 habitantes, justificando debidamente su imposibilidad para la gestión del mismo y petición por razones de necesidad, urgencia o interés general.

CAPÍTULO II

Herramientas de cooperación al municipio

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 85. Herramientas de cooperación autonómica.

1. La Comunidad de Madrid prestará asistencia, cooperación y apoyo institucional a los municipios y Mancomunidades de la región, mediante asistencia técnica, apoyo financiero y acompañamiento ejecutivo, conforme a lo previsto en las secciones de este capítulo.

2. La asistencia técnica tendrá carácter consultivo. El apoyo financiero podrá instrumentarse mediante programas de subvenciones o convenios. El acompañamiento ejecutivo implicará apoyo operativo y se llevará a cabo a través de encomienda de gestión, que conllevará la asunción por parte de la Comunidad de Madrid de tareas ejecutivas específicas, en nombre y a petición del municipio, conforme a lo previsto en las secciones de este capítulo, y lo establecido en la legislación sobre régimen jurídico del sector público.

3. La formalización de una encomienda de gestión será incompatible con la concesión de apoyo financiero para una misma finalidad. La Comunidad de Madrid podrá recabar anualmente la manifestación de interés de los municipios respecto a las distintas modalidades de cooperación, y orientarles sobre la herramienta más adecuada a sus necesidades.

En caso de concurrencia de solicitudes y limitación de recursos, la priorización de actuaciones se efectuará conforme a los indicadores y criterios establecidos en el artículo 84 de la presente Ley.

Artículo 86. Asistencia técnica.

1. Todos los municipios de la Comunidad de Madrid y Mancomunidades de servicios urbanísticos podrán solicitar asesoramiento técnico-jurídico por parte de la Administración autonómica en relación con la legislación urbanística aplicable, el planeamiento aplicable y la normativa urbanística vigente, sin que tal asistencia implique intromisión en los procedimientos de competencia municipal.

2. Dicho asesoramiento incluirá, al menos, la formulación de consultas urbanísticas, solicitud de reuniones de carácter técnico-jurídico, solicitud de aclaraciones en materia urbanística y la solicitud de formación específica a través de cursos de capacitación.

Artículo 87. Apoyo financiero.

1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias y conforme a los principios de cooperación interadministrativa, podrá establecer líneas de financiación mediante subvenciones o convenios, en las materias reguladas en las secciones 2.^a y 3.^a, a los municipios descritos en el artículo 84.1.b).

2. Asimismo, podrán establecerse subvenciones directas a favor de mancomunidades de municipios que presten servicios urbanísticos, con el objeto de coadyuvar en la prestación conjunta de servicios urbanísticos según lo contemplado en la sección 5.^a de este capítulo.

Artículo 88. Financiación y suficiencia presupuestaria.

Los programas de apoyo financiero y acompañamiento ejecutivo previstos en este título se desarrollarán dentro de los límites de los créditos disponibles en cada ejercicio, procedentes de la Comunidad de Madrid o de fondos europeos gestionados por esta. Su programación se ajustará a los principios de estabilidad y eficiencia del gasto, sin generar derecho alguno a la financiación. La Consejería competente podrá fijar criterios objetivos de asignación y, en su caso, prever la cofinanciación de actuaciones con los municipios.

SECCIÓN 2.ª ASISTENCIA EN MATERIA DE CARTOGRAFÍA Y DIGITALIZACIÓN

Artículo 89. Elaboración y mantenimiento de la cartografía.

1. La Comunidad de Madrid llevará a cabo la elaboración, actualización y edición de las series cartográficas de referencia a escala 1:5.000 correspondientes a la totalidad de su territorio, incluyendo la generación y mantenimiento de las bases topográficas digitales asociadas. Dichos datos se pondrán a disposición para su reutilización, en formatos abiertos y legibles por máquina, a través de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 18 c) de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, las Entidades Locales integradas en el Sistema Cartográfico Nacional producirán la cartografía topográfica a escalas mayores que 1:5.000 y cualquier cartografía temática que precisen en el ejercicio de sus competencias; y la información geográfica equivalente a esas escalas, dentro de sus límites territoriales.

3. La asistencia al municipio en materia de Cartografía, consistirá, especialmente, en la elaboración y mantenimiento de la Cartografía e información geográfica correspondiente a escalas 1:1.000 o equivalentes, en el ámbito de su término municipal. En el ejercicio de sus competencias en materia de información geográfica y cartografía, la Comunidad de Madrid podrá prestar, a solicitud de los pequeños municipios acompañamiento ejecutivo mediante encomienda de gestión, para la elaboración y actualización de la cartografía urbana y su integración en los sistemas de información geográfica municipales y autonómicos y en la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

Artículo 90. Digitalización de los planeamientos aprobados.

1. Para la adaptación y digitalización de los planeamientos aprobados, en aras a una mayor transparencia y participación urbanística, y estableciendo la posibilidad de que las Entidades Colaboradoras Urbanísticas puedan operar de manera efectiva en los pequeños municipios la Comunidad de Madrid podrá prestar acompañamiento mediante encomienda de gestión para facilitar la digitalización de los planeamientos aprobados vigentes.

2. La formalización de la encomienda de gestión no supondrá coste alguno para el municipio, sin perjuicio de las obligaciones de colaboración, información y coordinación que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de los trabajos encomendados.

SECCIÓN 3ª. ACOMPAÑAMIENTO EN MATERIA DE PLANEAMIENTO

Artículo 91. Elaboración de instrumentos de planeamiento en los pequeños municipios.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio o urbanísticos se adaptarán, en cuanto a su contenido y alcance, a la realidad propia de los pequeños municipios, con el objetivo de máxima sencillez y simplificación en sus determinaciones, en función de la dinámica urbanística, tanto en su ordenación urbanística general o estratégica como detallada o ejecutiva, que podrá ser concretada mediante desarrollo reglamentario.

2. Además, en los municipios de menor población podrán aplicarse instrumentos de ordenación territorial de ámbito supramunicipal previstos en esta ley, y que establecerán una ordenación territorial y urbanística directa sobre varios términos municipales susceptibles de planificación conjunta.

Artículo 92. Acompañamiento ejecutivo en materia de planeamiento.

1. La Comunidad de Madrid podrá asumir, en los municipios pequeños, bien de manera independiente o agrupada, previa solicitud del municipio o municipios interesados, la elaboración y realización de los trámites administrativos necesarios para la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio o urbanísticos.

2. La adhesión al acompañamiento ejecutivo en materia de planeamiento será voluntaria y deberá formalizarse mediante lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 93. Encomienda de gestión para el acompañamiento ejecutivo en materia de planeamiento.

1. Los municipios podrán solicitar a la Comunidad de Madrid, asistencia y cooperación para el desarrollo de los instrumentos de planeamiento, que se formalizará mediante encomienda de gestión debidamente formalizada conforme a lo previsto a la normativa en materia de régimen jurídico del sector público, la elaboración y realización de los trámites necesarios para la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística correspondiente, por razones de eficacia o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño.

2. Mediante dicha encomienda de gestión, la Comunidad de Madrid, a través del órgano competente en materia de urbanismo, asumirá la elaboración técnica de

los citados instrumentos, de acuerdo con el modelo y directrices estratégicas definidas por el municipio, así como los trámites establecidos en la presente ley.

La actuación encomendada se desarrollará con la cooperación permanente del propio ayuntamiento, que deberá participar activamente en todas las fases del procedimiento, definiendo las directrices y criterios que orienten el contenido del planeamiento y garantizando su adecuación al interés municipal. Todo ello se entenderá sin perjuicio de las competencias municipales para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, en los términos establecidos en el título correspondiente de la presente ley.

3. La formalización de la encomienda de gestión no supondrá coste alguno para el municipio, sin perjuicio de las obligaciones de colaboración, información y cooperación que resulten necesarias para el adecuado desarrollo de los trabajos encomendados.

4. La Comunidad de Madrid dará cuenta al Ayuntamiento de las actuaciones realizadas y del estado de los expedientes para su conocimiento y efectos oportunos.

Artículo 94. Alcance de la asistencia y acompañamiento ejecutivo en materia de planeamiento.

1. La encomienda de gestión deberá incluir, al menos, la redacción y los trámites preceptivos para la aprobación del instrumento, debiendo comprender, en todo caso, las actuaciones necesarias para garantizar su viabilidad jurídica y técnica.

2. La fase de redacción incluirá los estudios previos, contratación del equipo redactor, en su caso, y seguimiento del contrato, así como la elaboración de los documentos necesarios para todas las fases de aprobación del instrumento a tramitar.

3. Los trámites en los que la Comunidad de Madrid prestará acompañamiento ejecutivo serán los relativos a la solicitud, recepción y gestión de informes sectoriales, así como la tramitación de la solicitud de evaluación ambiental estratégica, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto sobre la centralización y armonización de informes sectoriales a través de la Aceleradora Urbanística, y de las competencias en materia de aprobación de instrumentos de planeamiento reguladas en esta ley.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE GESTIÓN

Artículo 95. Sistema especial de gestión directa.

1. La ordenación urbanística en los pequeños municipios se podrá ejecutar, subsidiariamente, por el sistema especial de gestión directa regulada en esta sección, de acuerdo con lo previsto en esta ley sobre el sistema de cooperación.

2. En esta modalidad la gestión directa incluirá la ejecución material de las obras de urbanización por la propia Administración actuante quien repercutirá a los propietarios beneficiarios el coste de las mismas, incluyendo los costes administrativos y de redacción de proyectos, a través de las correspondientes cuotas de urbanización.
3. Dichas cuotas tendrán carácter real, quedando las fincas afectas a su pago, y deberán determinarse en los instrumentos de equidistribución o en convenios urbanísticos
4. Los Ayuntamientos podrán, financiar las obras mediante subvenciones destinadas a la dotación de viarios, redes públicas municipales y autorizar el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con posibilidad de fraccionamiento anual hasta un máximo de diez años. Asimismo, podrá optarse por la financiación de las obras mediante contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación de haciendas locales.

Artículo 96. Aplicación especial de gestión directa.

1. El sistema especial de gestión directa podrá iniciarse:

a) De oficio, por la Administración urbanística actuante, cuando exista inactividad o imposibilidad de los propietarios para promover la ejecución urbanística en el plazo de un año desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento, en caso de estar sujetos al sistema de compensación o existan edificaciones en el ámbito que dificulten la efectividad del sistema de ejecución original.

b) A instancia de parte, cuando lo soliciten propietarios que representen más del 40 % de la superficie del ámbito. En ambos casos, el acuerdo de inicio deberá motivarse, abrir trámite de audiencia a los interesados e información pública por plazo mínimo de veinte días mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

2. El sistema especial de gestión directa tendrá carácter subsidiario y solo podrá aplicarse cuando hayan fracasado o no se hubieran constituido, en plazo, los sistemas de ejecución previstos en el régimen general de esta ley (compensación y cooperación).

Su inicio requerirá acuerdo del Ayuntamiento, previa audiencia a los propietarios, y producirá efectos de ejecución forzosa para todos los bienes incluidos en el ámbito

Artículo 97. Acompañamiento en materia de gestión urbanística.

1. Excepcionalmente, para los pequeños municipios, la Comunidad de Madrid, a través de la consejería competente en materia de urbanismo, podrá asumir mediante encomienda de gestión, las actuaciones necesarias para la redacción

y tramitación de los instrumentos de gestión y de urbanización así como la ejecución de las obras derivadas de estos instrumentos, garantizando en todo caso la adecuada coordinación con el ayuntamiento correspondiente.

2. La encomienda de gestión podrá extinguirse por acuerdo expreso de las partes o una vez concluida la actuación urbanística objeto de la misma, debiendo darse cuenta completa de las actuaciones y de la situación económica derivada de su ejecución.

3. Esta excepcional herramienta de acompañamiento ejecutivo mediante encomienda de gestión se podrá solicitar únicamente para unidades a desarrollar mediante el sistema de cooperación o de iniciativa pública.

SECCIÓN 5ª. LAS MANCOMUNIDADES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Artículo 98. Funciones y régimen de actuación de las mancomunidades de servicios urbanísticos.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local, las mancomunidades de servicios urbanísticos constituidas por pequeños municipios podrán asumir funciones de asistencia técnica en materia urbanística, por delegación de competencias, en particular en lo relativo a la emisión de informes técnicos y jurídicos, así como a la tramitación y concesión de títulos habilitantes y disciplina urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título VIII de esta Ley

2. La Comunidad de Madrid, a través de la Consejería competente en materia de urbanismo, establecerá sistemas preferentes de cooperación y asistencia, especialmente económica a las mancomunidades de interés general para garantizar una prestación eficaz y eficiente del ejercicio de sus competencias y funciones.

3. Sin perjuicio de la autonomía local y de la dependencia orgánica de los municipios mancomunados, las mancomunidades constituidas para la prestación de servicios urbanísticos deberán ajustar su actuación técnica y de gestión a las directrices, recomendaciones e instrucciones que, dentro de sus competencias, emitan los servicios urbanísticos de la Comunidad de Madrid, a fin de garantizar la coherencia territorial, la uniformidad de criterios y la correcta aplicación de la legislación urbanística autonómica.

CAPÍTULO IV

Régimen especial de dotaciones y estándares urbanísticos en los pequeños municipios

Artículo 99. Ámbito de aplicación.

Lo dispuesto en este capítulo será exclusivamente de aplicación a los municipios de población igual o inferior a 1.000 habitantes, sin perjuicio de las consideraciones establecidas en el artículo 84.2.

Artículo 100. Condición especial de solar.

1. Sin perjuicio de lo establecido en esta ley para el suelo urbanizado en los municipios de menos de 1.000 habitantes, tendrán la condición de solar aquellos terrenos integrados en la malla urbana, con los servicios básicos, que podrán ejecutarse mediante soluciones técnicas adaptadas al medio rural, tales como redes de saneamiento simplificadas, sistemas locales de abastecimiento, suministros energéticos descentralizados o elementos de urbanización con materiales naturales, flexibles o permeables o poder llegar a contar con ellos, sin necesidad de llevar a cabo otras obras que las de conexión a las instalaciones o infraestructuras preexistentes, siempre que sean adecuadas.
2. En ningún caso podrá reconocerse la condición de solar a terrenos que carezcan de las condiciones suficientes para garantizar la habitabilidad y seguridad de las edificaciones o que incumplan la normativa sectorial de aplicación
3. Esta consideración será de aplicación exclusivamente en materia de ejecución del planeamiento y de concesión de títulos habilitantes, siempre que se justifique la suficiencia técnica de los servicios existentes o a implementar.

Artículo 101. Modulación en la fijación de estándares dotacionales.

1. En actuaciones de transformación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán establecer reservas de suelo para dotaciones públicas garantizando la funcionalidad y suficiencia de los servicios sin replicar los estándares establecidos para el régimen general, conforme a las siguientes determinaciones:
 - a. Los municipios sujetos al ámbito de aplicación de este capítulo quedan exentos de la cesión de redes generales al considerarse que, cualquier red distinta de las redes supramunicipales dan servicio al conjunto del municipio.
 - b. Se exceptiona la necesidad de la ratio mínima establecida para zonas verdes establecida en el artículo 64 y se permitirá minorar en los municipios con un alto nivel de suelo protegido, siempre que se justifique que el desarrollo se lleve a cabo en el entorno rural inmediato y que éste se encuentra debidamente acondicionado.

Artículo 102. Flexibilidad en la localización o materialización de estándares dotacionales.

1. Las dotaciones, siempre que el pequeño municipio no tenga cubiertos los niveles de dotaciones, en el término municipal, estas podrán ubicarse fuera del ámbito de actuación, siempre que se justifique su accesibilidad, coherencia territorial y adecuación al modelo de asentamiento tradicional. Asimismo, dichas

dotaciones podrán sustituirse por su equivalente económico o materializarse en edificación o construcción de otras dotaciones, conforme a las siguientes determinaciones:

- a. Cuando resulte conveniente, y mediante acuerdo motivado, las reservas de suelo para dotaciones públicas podrán situarse fuera del ámbito de actuación o sustituirse por su valor económico o por construcción/edificación de redes públicas hasta la cuantía equivalente a dicho valor, conforme a los criterios legales de valoración.
- b. Los fondos obtenidos por tal sustitución deberán destinarse necesariamente a la adquisición o construcción de suelos destinados a dotaciones públicas en el municipio correspondiente.

La sustitución deberá motivarse expresamente en el instrumento de planeamiento o en el acuerdo municipal correspondiente

Artículo 103. *Reserva de vivienda protegida.*

1. En los municipios incluidos en el ámbito de aplicación del presente capítulo, el cómputo de los estándares legalmente establecidos para vivienda protegida se efectuará considerando la totalidad del término municipal. La determinación de su ubicación corresponderá al Plan Estratégico Municipal, que actuará como instrumento de ordenación y planificación conforme a la normativa aplicable
2. Con carácter excepcional, estarán exentos de la aplicación de la reserva de vivienda protegida los municipios en riesgo de despoblamiento, previo informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda que justifique adecuadamente la inexistencia de demanda de vivienda protegida en su ámbito. La inexistencia de demanda deberá acreditarse mediante indicadores objetivos y actualizados (registro de demandantes, adjudicaciones, tiempos de espera, vacancia, precios relativos, evolución demográfica), con referencia temporal no superior a doce meses.
3. La exención tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por periodos iguales mediante nuevo informe favorable, y quedará sin efecto si se acreditan cambios sustantivos en la demanda. En ningún caso la exención impedirá que el planeamiento prevea reservas potenciales o contingentes para atender escenarios de demanda sobrevenida.

TÍTULO VI

Ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 104. Contenido, presupuestos y titularidad de la actividad de ejecución urbanística.

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de las determinaciones del planeamiento en orden a la transformación del uso del suelo de acuerdo con los procedimientos establecidos en esta ley referidos a las siguientes actuaciones:

a) La gestión urbanística a fin de alcanzar la distribución equitativa de beneficios y cargas, la obtención de los suelos destinados a sistemas supramunicipales, generales o locales y la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

b) La ejecución de las obras de urbanización.

c) La conservación de las obras de urbanización.

2. El inicio de las actuaciones correspondientes a la ejecución urbanística requerirá la aprobación previa del planeamiento y ordenanzas que contengan la ordenación detallada del ámbito de actuación o sector, sin perjuicio de la posible ejecución directa de los sistemas generales.

3. La dirección, inspección y control de la actividad de ejecución corresponde a las administraciones públicas dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos en esta ley.

Artículo 105. Clases de actuaciones urbanísticas.

1. De conformidad con las previsiones de los planes ejecutivos o en su caso en los planes estratégicos municipales, las actuaciones urbanísticas podrán ser aisladas o integradas.

2. Las actuaciones aisladas son aquellas que se desarrollan sobre una o varias parcelas que no constituyan una unidad de ejecución y sin necesidad de aplicación de los sistemas de ejecución previstos en el Capítulo IV de este título. Se distinguen las siguientes modalidades:

a) Actuaciones de dotación.

b) Actuaciones sobre la red dotacional, que tienen por objeto la obtención, urbanización y puesta en servicio de elementos de la red dotacional de sistemas generales y locales.

c) Transferencias de aprovechamiento en suelo urbanizado.

d) Actuaciones de normalización de fincas.

e) Cesión de viales en suelo urbanizado.

f) Actuaciones de ejecución de obras públicas ordinarias.

3. Las actuaciones integradas afectan a un conjunto de parcelas de suelo urbanizado o rural y tienen por objeto modificar la situación urbanística preexistente mediante la aplicación de alguno de los sistemas de ejecución previstos en el Capítulo IV. Se distinguen las siguientes modalidades:

- a) Actuación de nueva urbanización,
- b) Actuación de renovación o reforma de la urbanización.
- c) Actuación de regeneración urbana.

Artículo 106. Instrumentos de ejecución.

1. Los instrumentos de ejecución del planeamiento urbanístico se clasifican en instrumentos de ejecución material e instrumentos de gestión.

2. Los instrumentos de ejecución material son los siguientes:

- a) Los proyectos de urbanización de las actuaciones integradas, a los que corresponde el desarrollo de las obras de urbanización definidas por el planeamiento urbanístico.
- b) Los proyectos de obras ordinarias de las actuaciones de dotación y de las actuaciones aisladas a los que corresponde el desarrollo de elementos individuales de la urbanización, así como las correspondientes a las redes comunes a dos o más unidades de ejecución.

3. Los instrumentos de ejecución material están sujetos a las siguientes condiciones:

- a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación.
- b) Detallarán y programarán las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por personal técnico competente distinto del autor del proyecto.
- c) No podrán modificar las determinaciones de ordenación del instrumento de planeamiento que desarrollen, pero sí adaptar las referidas a las obras de urbanización sin necesidad de su modificación cuando justificadamente lo exija su ejecución material o suponga una mejor definición de la urbanización y su ejecución.
- d) Respetarán las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas reguladas en la legislación sectorial.
- e) Resolverán las conexiones de los servicios que se implanten con las generales preexistentes y justificarán la suficiencia de su capacidad.

4. Son instrumentos de gestión los no previstos en el apartado 2 de este artículo, tales como los proyectos de reparcelación, expropiación, normalización de fincas y delimitación de unidades de ejecución, las bases y estatutos de las juntas de compensación, los convenios urbanísticos de gestión y los títulos de obtención de redes públicas.

Artículo 107. Proyectos de urbanización de las actuaciones integradas.

1. Los proyectos de urbanización definirán la parte de las obras de urbanización de cada ámbito de actuación o sector cuya previa ejecución sea necesaria para la autorización de la urbanización y edificación simultánea en función de las previsiones del planeamiento y de sus características particulares. Igualmente podrán adaptar la definición de dichas obras que, en su caso, hubiera efectuado la ordenación pormenorizada objeto de ejecución.

2. Además de las condiciones previstas en el artículo anterior los proyectos de urbanización seguirán las siguientes reglas:

a) Deben cumplir las previsiones del planeamiento urbanístico y, en su caso, los requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización, entendiendo por tales las precisas para que las parcelas adquieran la condición de solar.

b) Deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.

c) Podrán ser formulados por cualquier persona, pública o privada, y se aprobarán por los municipios conforme a las determinaciones establecidas en la legislación básica de régimen local.

d) Se tramitarán con carácter general conjuntamente con el plan ejecutivo. En caso contrario, serán aprobados por los órganos que al efecto determine la normativa de régimen local y se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

1.º Aprobados inicialmente serán sometidos a trámite de audiencia e información pública mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el tablón edictal y portal web municipal por un plazo de veinte días.

Durante dicho trámite, el Ayuntamiento recabará los informes preceptivos conforme a su normativa reguladora y, en su caso, aquellos otros que resulten relevantes por el interés público afectados.

Los informes que se emitan se limitarán a pronunciarse exclusivamente sobre las cuestiones que correspondan a la materia y normativa sectorial propia del órgano consultado, determinando la adecuación del documento a dicha legislación.

Si los informes no hubieran sido recibidos en el plazo establecido o resultaran insuficientes para adoptar una decisión, podrá requerirse al órgano jerárquicamente superior del que tuviera que emitir el informe para que en el plazo de 10 días hábiles a contar desde la recepción del requerimiento ordene al órgano competente la emisión de dicho informe en un plazo de 10 días. Todo

ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.

2º Examinados los informes emitidos y las alegaciones presentadas, se procederá a su valoración con expreso pronunciamiento respecto de su estimación o desestimación y en su caso se procederá a su aprobación definitiva.

No será preceptiva la apertura de un nuevo período de información pública cuando las modificaciones introducidas por el ayuntamiento no tengan carácter sustancial respecto del documento previamente sometido a dicho trámite o cuando deriven directamente de alegaciones, informes o trámites ya realizados en el procedimiento. En tal caso, no será necesario recabar nuevos informes de organismos sectoriales.

3.º El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización será publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO II

Sujetos de la actividad pública de ejecución

Artículo 108. *Gestión propia y en régimen de cooperación.*

1. La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades de gestión admitidas por la legislación del régimen jurídico y de contratación del sector público y de régimen local.

2. Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las administraciones previstas en el número anterior podrán, además:

a) Constituir consorcios.

b) Crear mancomunidades de municipios para la gestión de servicios urbanísticos.

c) Delegar competencias propias en otras administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades públicas por ellas fundadas o controladas.

d) Utilizar órganos de otras administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas para la realización de tareas precisas para el ejercicio de competencias propias.

Artículo 109. *Consortios urbanísticos.*

1. Para el desarrollo de la actividad urbanística y para la ejecución y gestión de obras y servicios públicos, podrán crearse consorcios urbanísticos mediante convenio entre las distintas administraciones implicadas. A los consorcios, que

no tendrán ánimo de lucro, podrán incorporarse personas privadas, para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la presencia de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni podrá dar lugar a que las mismas controlen o tengan una posición dominante en el funcionamiento del consorcio.

2. Los consorcios solo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la competencia de las administraciones consorciadas.

3. Para la gestión de los servicios que se les encomienden, los consorcios urbanísticos podrán utilizar cualquiera de las formas previstas en la legislación aplicable a las administraciones consorciadas.

4. Los consorcios se regirán por lo establecido en la legislación estatal y autonómica y sus propios estatutos, que serán elaborados de común acuerdo por todas las administraciones integradas en ellos y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas. En todo caso, se aplicarán a los consorcios las siguientes reglas:

- a) Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las administraciones integradas aporten y los adquiridos con recursos propios.
- b) Tendrán presupuesto propio, en cuyo capítulo de ingresos deberá incluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que podrá aplicarse a los conceptos que figuren en el capítulo de gastos o, en su caso, se asignarán a los entes consorciados
- c) Para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes se ajustarán a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público y en la de patrimonio de las administraciones públicas.
- d) Podrán ser beneficiarios de las expropiaciones que deban realizarse para la ejecución del planeamiento urbanístico, verificando las operaciones técnico-jurídicas que las actuaciones expropiatorias requieran.

5. La aprobación de los estatutos del consorcio, que deberán publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid para su eficacia, determinará la atribución a su favor de las competencias de las Administraciones consorciadas que en ellos se especifiquen, incluyendo la gestión de tasas y precios públicos y su percepción. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos ni la potestad expropiatoria.

Artículo 110. *Sociedades urbanísticas.*

1. Las Administraciones, las entidades públicas de ellas dependientes o a ellas adscritas y los consorcios por ellas creados podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto con cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.
- c) Prestación de servicios.

- d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.
- e) Ejecución de actuaciones de edificación y rehabilitación forzosa.

2. Las sociedades urbanísticas a que se refiere el número anterior en ningún caso podrán proceder directamente a la ejecución material de las obras.

3. La Administración podrá ofrecer a todos los propietarios afectados, sin licitación, la suscripción de una parte del capital social cuando se plantee su constitución. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que acepten participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

4. Las sociedades mercantiles de capital mayoritariamente público que tengan en su objeto social la gestión y desarrollo de suelo productivo o suelo residencial para vivienda protegida tendrán la consideración de beneficiarias de la expropiación que se tramite en ejecución del planeamiento.

Artículo 111. *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Los interesados afectados por actuaciones de ejecución del planeamiento podrán participar en su gestión mediante su integración en las entidades urbanísticas colaboradoras previstas en esta ley destinadas a la ejecución de la urbanización, la renovación, reforma y regeneración urbanas, la equidistribución. Igualmente, los propietarios de solares podrán participar en la conservación de la urbanización mediante su integración en entidades urbanísticas de conservación conforme a lo dispuesto en el artículo 162 de esta ley.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo cuando ejerzan funciones públicas, dependerán de la Administración responsable de la ejecución y se registrarán por el Derecho público en lo relativo a su organización, formación de la voluntad de sus órganos y relaciones con la citada Administración.

3. Otorgado el documento público de constitución de la entidad urbanística colaboradora, la Administración actuante o la entidad urbanística podrán solicitar la expedición de la certificación registral de dominio y cargas de las fincas afectadas y su constancia mediante nota marginal según lo dispuesto en la legislación hipotecaria. Aprobada su constitución, la Administración remitirá el respectivo acuerdo al correspondiente Registro administrativo para su inscripción, momento a partir del cual se entenderá adquirida la personalidad jurídica de la entidad urbanística colaboradora.

4. Contra los acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras, podrá interponerse por sus miembros, recurso de alzada ante la Administración actuante.

CAPÍTULO III

Actuaciones aisladas

Artículo 112. *Actuaciones de dotación.*

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

No será necesario reajustar la proporción de sistemas locales en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 64 de esta ley.

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

a) Se entenderá como estándar dotacional establecido, el cociente de la superficie de sistemas locales existentes, excluido el viario, entre la edificabilidad lucrativa existente en el ámbito de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en esta Ley

b) Se entenderá como estándar dotacional establecido por vivienda, el cociente de la superficie de sistemas locales existentes, excluido el viario, entre el número de viviendas existente en el área superior de referencia, delimitada conforme a los criterios establecidos en esta ley. En aquellos planeamientos que no tengan referencia al número de viviendas o superficie construida orientativa de la misma, se utilizará la referencia de una unidad de vivienda por cada 100 m² construidos.

c) En las actuaciones en suelo de uso residencial:

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo ello salvo lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.

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

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

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

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

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

4. La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por 100 del referido incremento.

Esta cesión podrá, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico o por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega.

5. Los deberes relacionados en los apartados anteriores, que deberán recogerse en el adecuado instrumento de planeamiento, deberán cumplirse en el momento del otorgamiento del correspondiente título habilitante urbanístico.

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

Artículo 113. Actuaciones sobre la red dotacional.

Las actuaciones relativas a la red dotacional tienen por objeto:

a) La obtención de suelo, urbanización y puesta en servicio de los elementos de la red dotacional definida mediante Plan Ejecutivo Municipal sobre suelo urbanizado o rural no protegido.

b) La ejecución de obras ordinarias de urbanización, incluidas las de carácter accesorio para dotar a las parcelas de la condición de solar, las cuales serán financiadas, cuando proceda, mediante contribuciones especiales de acuerdo con la normativa de régimen local.

Artículo 119. Transferencias de aprovechamiento en suelo urbanizado.

1. En suelo urbanizado, los propietarios de parcelas o solares pueden transferir parte de su aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que se encuentren dentro del mismo ámbito de actuación o a los que sea de aplicación la misma ordenanza zonal de ordenación detallada, sin necesidad de alterar el planeamiento urbanístico aplicable.

2. Para que pueda realizarse la transferencia de aprovechamiento, el incremento de aprovechamiento que comporte a la parcela o solar deberá ser compatible con los parámetros urbanísticos de la ordenanza zonal que sea de aplicación a la parcela, sin que sea posible que alguna de las parcelas afectadas quede sin aprovechamiento urbanístico y debiendo mantenerse las correspondientes condiciones de ornato.
3. La transferencia de aprovechamiento será suscrita por los interesados en documento notarial o certificación administrativa cuando proceda, adjuntando planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas, aprovechamiento existente, aprovechamiento que se transfiere, así como todos aquellos datos que el Ayuntamiento considere necesarios.
4. La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el alcalde u órgano en quien delegue, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos, tras lo cual se formalizará en escrita pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad en los términos recogidos en la legislación estatal.
5. En todos los municipios existirá un Registro administrativo de transferencias de aprovechamiento en el que se anotarán estas y se custodiará un ejemplar completo de la transferencia autorizada por el Ayuntamiento.
6. No se podrán conceder título habilitante urbanístico alguno para la ejecución de obras o implantación de actividades sobre la parcela o solar en que se implante el incremento de aprovechamiento transferido en tanto no se encuentre inscrita la transferencia de aprovechamiento en el Registro municipal de transferencias de aprovechamiento.

Artículo 114. *Actuaciones de normalización.*

1. La normalización de fincas se aplicará siempre que no sea necesaria la equidistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.
2. El proyecto de normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas siempre que no afecte a su valor en proporción superior al 15 por 100 ni a las edificaciones existentes, compensándose las diferencias en metálico.

Artículo 115. *Cesión de viales en suelo urbanizado.*

1. Cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención del título habilitante urbanístico necesario para edificar.

2. Si la cesión de terrenos afectara a más de un 10 por 100 de la superficie de la parcela o esta no fuera edificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una unidad de ejecución para la compensación de cargas o, de no ser posible, a ser indemnizado a cargo de la Administración actuante.

Artículo 116. Obras públicas ordinarias en suelo urbanizado.

1. Son proyectos de obras ordinarias los que recaen sobre suelo urbanizado y tienen por objeto la implantación o mejora de elementos concretos de la urbanización sin implicar el desarrollo integral de las obras de urbanización de una unidad de ejecución.

2. Si las referidas obras públicas ordinarias son consecuencia de la ejecución de una nueva edificación o de su rehabilitación, estas deberán contenerse en el proyecto que habilite su ejecución, sujetándose su procedimiento al título habilitante urbanístico que requiera la nueva edificación o rehabilitación que se realice, sin perjuicio de los títulos habilitantes para la ocupación del dominio público en su caso.

3. En caso de que las obras públicas ordinarias no sean consecuencia de la ejecución de una nueva edificación o su rehabilitación estas se tramitarán conforme a su procedimiento.

CAPÍTULO IV

Actuaciones integradas

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 117. Desarrollo de las actuaciones integradas.

1. Las actuaciones de nueva urbanización, renovación o reforma y regeneración urbana se desarrollarán mediante cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en esta ley, salvo que fuera innecesario por las circunstancias particulares de la actuación concreta objeto de ejecución.

2. Las actuaciones referidas en el número anterior se regirán por lo dispuesto en este Capítulo con las especialidades previstas en la Sección 5.ª para las actuaciones de regeneración.

3. Las actuaciones integradas comprenderán tanto los suelos incluidos en la unidad de ejecución como, en su caso, los afectados por sistemas generales exteriores cuyos propietarios hubieran de hacer efectivo su derecho en dicha unidad.

Artículo 118. Sistemas de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se llevará a cabo mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a) Compensación: Este sistema tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de los suelos sujetos a una actuación urbanística por los mismos propietarios del suelo objeto de la misma con solidaridad de beneficios y cargas.

b) Cooperación: los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y la Administración ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los mismos.

c) Expropiación forzosa: se llevará a cabo la ejecución del planeamiento por este sistema por razones justificadas de urgencia o necesidad en los términos dispuestos en la presente ley.

2. En el caso de que se declare el incumplimiento de los plazos establecidos en los planes estratégicos municipales, planes ejecutivos o en el planeamiento vigente para el desarrollo del suelo rural no protegido, o el determinado para las actuaciones urbanísticas en el suelo urbanizado, la administración actuante podrá utilizar como sistema de ejecución la figura del agente urbanizador, en los términos que se establezcan reglamentariamente y con la garantía, en todo caso, del ejercicio de la libre empresa en el marco del respeto a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

Artículo 119. *Elección del sistema de ejecución.*

1. La Administración elegirá el sistema de ejecución que considere más adecuado a las características de la actuación y a los intereses públicos con motivo de la aprobación del planeamiento estratégico o ejecutivo o, en su defecto, de la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, el Ayuntamiento deberá elegir el sistema de compensación cuando así sea propuesto en el planeamiento o en el proyecto de delimitación de la unidad de ejecución por los propietarios que representen al menos el 50 por 100 de su superficie.

3. La elección o modificación del sistema de ejecución, esté o no prevista en el planeamiento, se aprobará o modificará por el municipio, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previa información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados. Dicho cambio de sistema podrá realizarse en cualquier momento del desarrollo urbanístico.

Artículo 120. *Unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución son los ámbitos territoriales, continuos o discontinuos, delimitados en suelo urbanizado o suelo rural no protegido para posibilitar la ejecución de las actuaciones previstas en el planeamiento.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán por el planeamiento urbanístico o, en su defecto, de modo independiente conforme al procedimiento previsto en el artículo 123 de acuerdo con los criterios en su caso establecidos en dicho planeamiento y siempre incluirán su base gráfica georreferenciada.
3. La delimitación de las unidades de ejecución podrá ser objeto de ajustes por medio de los proyectos de reparcelación siempre que no se produzcan diferencias de superficie superiores al 5 % de la superficie resultante de la delimitación.
4. Cada ámbito de actuación de suelo urbanizado y cada sector de suelo rural no protegido sujeto a una actuación integrada podrá dividirse en varias unidades de ejecución o constituir una sola unidad de ejecución.

Artículo 121. Criterios para la delimitación de unidades de ejecución.

1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Permitir, de acuerdo con sus dimensiones y las características de la ordenación, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización entre los afectados, sin perjuicio de las actuaciones precisas para las conexiones exteriores.
- b) Incluir los terrenos de cesión obligatoria y gratuita colindantes con la unidad de ejecución o que tengan una relación funcional directa con ella.
- c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- d) Salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar la diferencia por razones de ordenación, el aprovechamiento lucrativo unitario entre las unidades de ejecución de un ámbito de actuación de suelo urbanizado o sector de suelo rural no protegido no podrá ser superior al 15 por 100 del aprovechamiento de dicho ámbito o sector.

2. Cuando el aprovechamiento lucrativo de una unidad de ejecución fuera inferior al aprovechamiento del ámbito de suelo urbanizado o sector de suelo rural no protegido al que pertenezca y no fuera posible su materialización en unidades de ejecución excedentarias, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, asumiendo gastos de urbanización de valor equivalente o mediante la combinación de ambas alternativas.

3. Cuando justificadamente se determine que el desarrollo de una unidad de ejecución no sea económicamente viable por resultar excesivas las cargas de urbanización en relación con el aprovechamiento previsto por el planeamiento, el Ayuntamiento deberá compensar a los propietarios afectados a fin de restituir

su viabilidad, en términos de rentabilidad, asegurando un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

4. La exclusión de los suelos de sistemas generales de las unidades de ejecución no impedirá su posible adscripción a las mismas a los efectos de su obtención y, cuando lo disponga el planeamiento aplicable, de su ejecución.

Artículo 122. Equidistribución interna por áreas de reparto en suelo rural no protegido.

1. Los Planes Ejecutivos delimitarán en el suelo rural no protegido susceptible de transformación urbanística una o varias áreas de reparto, continuas o discontinuas, con la finalidad de materializar la equidistribución de aprovechamientos entre los sectores que las conformen con los sistemas generales que, en cada caso, les fueran adscritos o incluidos.

2. Para cada área de reparto se establecerá el aprovechamiento unitario de reparto dividiendo los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre su superficie total.

3. Los sectores materializarán la equidistribución respecto del área de reparto de la que formen parte con base en las siguientes reglas:

a) Si el aprovechamiento unitario del sector es mayor que el aprovechamiento unitario del área de reparto, habrá de incorporarse a la actuación la superficie de terrenos de redes públicas necesaria para verificar la igualdad entre ambos valores de acuerdo con las formas siguientes:

1.^a Preferentemente mediante la cesión a la Administración de terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales.

2.^a De resultar inviable o excesivamente complejo para el promotor la obtención de la superficie necesaria de terrenos destinados a sistemas generales, aquel podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega a la Administración de su equivalente económico.

b) Si el aprovechamiento unitario es igual al aprovechamiento unitario del área de reparto, se considerará que el sector cumple la exigencia de equidistribución respecto al área de reparto, por lo que se podrá proceder a su desarrollo.

c) Si el aprovechamiento unitario es inferior al aprovechamiento unitario del área de reparto, el promotor del sector podrá requerir de la Administración la contribución a los costes de urbanización en la cuantía económica equivalente al valor del defecto de aprovechamiento.

Artículo 123. Tramitación de los instrumentos de gestión.

1. La tramitación regulada por este artículo rige los siguientes instrumentos de gestión:

- a) La delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento y su modificación, y la modificación de las unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento.
- b) Los proyectos de bases y estatutos en el sistema de compensación, cuando no se utilicen los modelos normalizados a que se refiere el número 4 de este artículo, así como la propuesta de convenio urbanístico del sistema de compensación.
- c) Los proyectos de reparcelación y de normalización de fincas.

2. La tramitación de los instrumentos referidos en el número 1 de este artículo se ajustará a las siguientes reglas:

a) Presentado el instrumento de gestión, la Administración podrá requerir, por una sola vez, la subsanación de deficiencias en su caso detectadas.

b) La aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden a la Administración actuante.

c) en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa, deberá adoptarse el acuerdo de aprobación inicial y de sometimiento al trámite de información pública del instrumento de ejecución mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, que tendrá una duración de veinte días, dentro del cual se concederá audiencia a las personas interesadas.

d) La falta de sometimiento de los instrumentos de ejecución citados en las letras a), b) y c) del número anterior al trámite de información pública en el plazo señalado permite a los propietarios promover dicho trámite con sujeción a las siguientes reglas:

1.º Antes de la publicación de los anuncios, el promotor deberá solicitar los informes preceptivos.

2.º El inicio del trámite requerirá que por el promotor se publiquen los anuncios en los boletines oficiales y medios de comunicación en los que debería haberlo hecho la Administración actuante con indicación de los antecedentes, el carácter privado de la iniciativa, la identidad del promotor y el portal web en el que pueda consultarse la documentación.

3.º El promotor deberá remitir al Ayuntamiento copia de los anuncios y de la solicitud de informes dentro de los diez días siguientes a la publicación de los primeros.

4.º Terminado el período de información pública, el Ayuntamiento deberá certificar las alegaciones presentadas y trasladar copia de las mismas al promotor, quien podrá remitir al Ayuntamiento un informe sobre las alegaciones dentro del plazo de veinte días a contar desde dicho traslado.

e) El acuerdo de aprobación definitiva, que deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, se deberá producir en el plazo de tres meses desde la conclusión del plazo de información pública. En caso contrario, el instrumento se entenderá aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo, a excepción del proyecto de reparcelación, respecto del cual el sentido del silencio será negativo.

f) Una vez producido la aprobación del instrumento de gestión por silencio administrativo determinará la obligación de la Administración de ordenar su publicación y realizar las notificaciones correspondientes

3. Una vez aprobados definitivamente los estatutos y las bases de actuación a que se refiere la letra c) del número 1 de este artículo y remitida a la Administración actuante la escritura de constitución de la junta de compensación, el Ayuntamiento deberá acordar la aprobación de dicha constitución en el plazo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio administrativo positivo.

4. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación a los proyectos de bases y estatutos del sistema de compensación cuando respondan fielmente al modelo normalizado aprobado por el Ayuntamiento y la iniciativa para la aplicación del sistema se haya formalizado por propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución. Cuando concurren estas circunstancias no será necesaria la aprobación inicial ni la apertura del trámite de información pública, pudiendo procederse directamente a la aprobación definitiva del instrumento, que será objeto de publicación y notificación en los términos expresados.

Artículo 124. Régimen de bienes de dominio público en actuaciones integradas.

1. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público, se actuará del siguiente modo:

a) Si se tratara de suelos obtenidos a título oneroso cuya superficie hubiera sido tenida en cuenta para el cómputo del aprovechamiento, la Administración titular participará en dicho aprovechamiento en la proporción que le corresponda.

b) Si se tratara de suelos obtenidos por cesión gratuita en ejecución del planeamiento de superficie igual o inferior a la correspondiente a los suelos calificados con destino a red pública de nueva creación, se entenderán sustituidos unos por otros. Si tal superficie fuera superior, la Administración participará en el aprovechamiento por la diferencia en la proporción que corresponda.

2. Cuando no se pueda acreditar el modo de obtención de los bienes de dominio y uso público, se presumirá que han sido obtenidos a título gratuito.

4. Las vías urbanas que no sean de titularidad estatal o autonómica y los caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación, se

considerarán, salvo prueba en contrario, de titularidad municipal y adquiridos a título gratuito.

Artículo 125. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización a cargo de los propietarios de suelo en actuaciones integradas comprenden los conceptos siguientes:

- a) La totalidad de las obras de urbanización determinadas por el planeamiento urbanístico o territorial, y por los proyectos de urbanización correspondientes, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.
- b) Las indemnizaciones por la eliminación de las construcciones, obras, instalaciones y plantaciones legales que no puedan conservarse cuando lo imponga la ejecución de las obras de urbanización previstas por el plan, cuando se sitúen en una superficie que no deba adjudicarse íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación.
- c) Las indemnizaciones procedentes por el traslado forzoso de actividades.
- d) El coste de las propuestas, anteproyectos, proyectos e instrumentos de planeamiento y ejecución, así como de los instrumentos de gestión urbanística.
- e) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística.
- f) Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de suelo.
- g) Los gastos generados para la efectividad del derecho de realojamiento.
- h) Cualesquiera otros gastos derivados de la gestión y la urbanización que de modo justificado se deriven de la ejecución del planeamiento.

2. Cuando en los terrenos aportados al proceso reparcelatorio se hubieran desarrollado actividades potencialmente contaminantes, los costes de caracterización, descontaminación y recuperación serán imputables a los propietarios respectivos hasta los niveles compatibles con los usos previstos en el planeamiento, sin perjuicio de las acciones de repetición que pudieran corresponderles frente a los sujetos responsables de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de residuos.

3. Si los propietarios a los que fueran imputables los costes expresados en el número anterior incumplieran su obligación de abonarlos, podrán utilizarse contra ellos los medios de exacción establecidos por esta ley según las reglas propias del sistema de ejecución establecido. En el sistema de compensación, si la junta anticipare los costes imputables al propietario adherido que no los hubiera abonado, podrá exigirle su reembolso en concepto de crédito directamente derivado de su actuación urbanizadora. Si el propietario deudor no estuviera adherido a la junta de compensación, la determinación del justiprecio

de la expropiación de las fincas no aportadas se hará con deducción de las cantidades correspondientes en cada caso a las labores de caracterización y descontaminación que se hubieran anticipado y de las que quedaren pendientes hasta la completa recuperación de los suelos expropiados.

4. Los propietarios y las restantes personas que asuman la realización de la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas y, en su caso, de telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

5. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios proporcionalmente al aprovechamiento que les corresponda en la actuación integrada de que se trate.

6. La modificación de los gastos de urbanización no podrá implicar un aumento superior al 20 por 100 de los inicialmente previstos salvo que presten su conformidad el Ayuntamiento o administración actuante y los propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie de la actuación integrada.

Artículo 126. *Redes públicas comunes a unidades de ejecución.*

1. Cuando el desarrollo de dos o más actuaciones integradas requiera la ejecución de una o varias redes públicas que, formando parte de las obras de urbanización, presten servicio a más de una actuación integrada, su ejecución habrá de ser costeada por todas ellas proporcionalmente y en función del principio de equidistribución, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes y, en particular, el aprovechamiento urbanístico respectivo y el servicio o beneficio que reporten a cada unidad de ejecución.

2. La identificación de estas redes comunes y, en su caso, la determinación provisional de la cuota de imputación de sus costes a las diferentes unidades de ejecución afectadas podrá efectuarse en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, por acuerdo de la Administración actuante adoptado de oficio o a instancia de los propietarios de dichas unidades de ejecución.

3. Identificada la existencia de redes comunes en alguna de las formas previstas en el número anterior, su gestión y ejecución coordinada deberá efectuarse mediante la constitución de una entidad urbanística colaboradora de coordinación o mediante la celebración de un convenio urbanístico con igual fin, que se ajustará a las normas previstas en el artículo 282 de esta Ley. La elección del medio de gestión y ejecución coordinada se realizará en el planeamiento que identifique las redes comunes y, en su defecto, por voluntad unánime de las diferentes unidades de ejecución, previa formación dentro de cada una de ellas del propio criterio de elección por acuerdo de sus respectivas juntas de compensación o, en su defecto, por acuerdo de los propietarios que representen,

al menos, el 50 por 100 de la superficie de cada unidad. A falta de esta elección, será la Administración la que determine el medio de gestión y ejecución coordinada de las redes comunes.

4. Los estatutos de la entidad urbanística de coordinación o el convenio a que se refiere el número anterior contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

a) Los criterios de redacción de los proyectos de obras de redes comunes para su integración en los proyectos de urbanización de las unidades de ejecución afectadas.

b) Las previsiones para la ejecución de las redes comunes en coordinación con las obras de urbanización propias de cada unidad de ejecución afectada.

c) La concreción de los criterios definitivos de imputación de los costes de ejecución de las redes comunes a las diferentes unidades de ejecución de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.

d) Los criterios de corrección de los posibles desajustes entre las unidades de ejecución afectadas por razón del emplazamiento u orden de ejecución de las redes públicas comunes.

e) Las previsiones relativas al pago de los gastos de urbanización relacionados con las redes públicas comunes, incluyendo su posible anticipo y la exigencia de la vía de apremio en caso de impago.

5. Cuando las redes públicas comunes afecten a unidades de ejecución que tengan fijado el sistema de compensación, la entidad urbanística de coordinación quedará integrada por las respectivas juntas de compensación y, en su defecto, por los representantes de cada una de ellas designados por los propietarios que reúnan al menos el 50 por 100 de su superficie respectiva. Las mismas reglas serán aplicables a los acuerdos necesarios para la realización de los actos de ejecución del convenio urbanístico que, en su caso, se hubiere formalizado.

6. Si el grado de desarrollo de la gestión urbanísticas de alguna de las unidades de ejecución afectadas no permitiera la exacción de las cantidades necesarias para la ejecución de las redes comunes, los costes a ella imputables podrán ser adelantados por la Administración actuante o por los propietarios de las restantes unidades de ejecución con derecho a resarcirse con cargo a aquella con los intereses correspondientes.

7. En lo no previsto en este artículo, la gestión y ejecución de las redes comunes se regirá por lo dispuesto en los estatutos de la entidad urbanística de coordinación o en el convenio de coordinación y, de forma subsidiaria y analógica, en las normas reguladoras de las juntas de compensación, de la reparcelación y del sistema de compensación.

Artículo 127. Derechos de realojo y retorno.

1. Los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se ejercerán de conformidad con lo establecido en la legislación estatal aplicable.

2. En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno, conforme a las siguientes reglas:

a) En actuaciones por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados, viviendas cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes tanto a sus necesidades como a la normativa sobre viviendas de protección pública. Asimismo, habrán de satisfacer los gastos de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales afectados.

b) En actuaciones mediante sistemas distintos del de expropiación, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores en superficie a la fijada en la normativa sobre régimen de viviendas de protección pública. En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla de la letra a), computándose como gastos de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En actuaciones aisladas sin expropiación, los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual en régimen de alquiler, tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación sobre arrendamientos, así como el de ser alojados provisionalmente en condiciones adecuadas hasta que sea posible el retorno, correspondiendo la obligación de hacer efectivos tales derechos al propietario de las viviendas.

SECCIÓN 2.^a SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 128. Características del sistema de compensación.

1. En el sistema de compensación, los propietarios llevan a cabo la gestión urbanística completa de la unidad de ejecución mediante la reparcelación de los terrenos incluidos en ella y la ejecución a su costa de las obras de urbanización, para lo cual deberán constituirse en junta de compensación salvo que todos los terrenos pertenecieran a un solo propietario o a varios que actúen por acuerdo unánime. A estos efectos, los terrenos pertenecientes a una comunidad de bienes tendrán la misma consideración que los de propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

2. Con la salvedad prevista en el apartado anterior, los propietarios afectados deberán optar de forma expresa entre participar en la ejecución del sistema adhiriéndose a la junta de compensación o no participar solicitando la expropiación de sus bienes y derechos en los términos previstos en el artículo 132 de esta Ley

3. A los efectos previstos en esta sección, se entenderá por propietarios a los titulares del dominio de los suelos incluidos en la actuación integrada y de los

derechos de aprovechamiento urbanístico que hayan de hacerse efectivos en la unidad de ejecución, así como, en su caso, a la empresa urbanizadora que se hubiera incorporado a la junta de compensación.

Artículo 129. Formalización de la iniciativa del sistema de compensación.

1. Estarán legitimados para la formalización de la iniciativa los propietarios que representen, al menos, el 50 por 100 de la superficie objeto de la actuación integrada con su base gráfica georreferenciada.

2. Para acreditar su condición de propietarios estos deben presentar una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en la unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.

3. Junto con la acreditación de la condición de propietarios debe presentarse ante la Administración actuante:

a) El proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.

b) Cuando fuere necesaria la tramitación de un plan ejecutivo, podrá procederse a su presentación simultánea junto a la iniciativa si no se hubiera presentado con anterioridad, sin perjuicio de la tramitación independiente de aquel instrumento conforme a sus normas específicas.

c) Proyecto de Urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución. Cuando, siendo necesario, no se hubiera presentado junto con la iniciativa el correspondiente plan ejecutivo se podrá optar por la presentación de un borrador o propuesta de proyecto de urbanización.

c) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

4. La aprobación definitiva de las bases y estatutos solo podrá tener lugar después de la del indicado instrumento de planeamiento o condicionarse a su aprobación posterior.

5. Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos afectados por la actuación integrada, el proyecto de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación podrá ser sustituido por una propuesta de convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución de la actuación.

Artículo 130. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.

1. Presentada una iniciativa, el alcalde, una vez subsanados los requerimientos que en su caso procedan, en el plazo máximo de dos meses, someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:

a) Desestimación de la iniciativa por cualquiera causa que la justifique, incluidas las referidas al ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando la iniciativa se formule simultáneamente con solicitud de aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución.

b) Estimación de la iniciativa.

2. El acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, procederá a:

a) La aprobación inicial del plan ejecutivo que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa, así como el instrumento de ejecución de la urbanización que en su caso lleve aparejados.

En este caso se observará en la ulterior tramitación el procedimiento prescrito para la aprobación de los planes ejecutivos.

Artículo 131. *Constitución de la junta de compensación.*

1. En el plazo de un mes a contar desde la fecha de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las bases y estatutos, los promotores de la iniciativa deberán convocar personalmente a la totalidad de los propietarios afectados para el otorgamiento de la escritura de constitución de la junta de compensación.

2. En la convocatoria se indicará la fecha, la hora y el lugar previstos para el otorgamiento y la identidad del notario autorizante. Igualmente se expresará el derecho de opción que asiste a los propietarios en los términos previstos en el artículo siguiente.

3. Otorgada la escritura de constitución de la junta de compensación y, en su caso, las escrituras de adhesión posteriores, se remitirá copia de las mismas a la Administración actuante para que proceda a su aprobación y dé traslado del correspondiente acuerdo al órgano competente de la Comunidad de Madrid en orden a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

4. Desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la junta de compensación tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y actuará bajo la tutela, fiscalización y control del Ayuntamiento como Administración actuante, que formará parte de su órgano máximo de gobierno. No obstante lo anterior, una vez otorgada la escritura de constitución y antes de su inscripción, los órganos de la junta podrán adoptar los acuerdos procedentes a los efectos del inicio de su actividad, tales como la aceptación de adhesiones extemporáneas, la realización de los trabajos para la determinación de cuotas provisionales de participación de los propietarios o la

solicitud de la expedición de la certificación de dominio y cargas y de la práctica de la nota marginal prevista en la legislación hipotecaria.

Artículo 132. Régimen de adhesiones a la junta de compensación.

1. Los propietarios que, debidamente convocados, no hubieran otorgado la escritura de constitución de la junta de compensación deberán optar, en el plazo que establezcan los estatutos a tal fin o, en su defecto, en el de un mes a contar desde la fecha de dicho otorgamiento, por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Adherirse a la junta de compensación mediante escritura pública.
- b) Comunicar expresamente su voluntad de no participar en la ejecución del sistema sometiéndose a la expropiación forzosa de sus bienes y derechos.

2. Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior, los propietarios que no se hubieran adherido a la junta de compensación ni manifestado expresamente su voluntad de ser expropiados serán sometidos al régimen de reparcelación forzosa, compensándose los costes de urbanización que les fueran imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de fincas resultantes que les habrían sido adjudicadas si hubieran optado por participar en la ejecución del sistema.

3. Cuando una finca de origen pertenezca a una comunidad de bienes y los copropietarios no actúen de forma unánime, cada uno de ellos podrá libremente decidir sobre su adhesión por su cuota respectiva con independencia de los demás.

4. La adhesión de los propietarios a la junta de compensación no presupondrá la transmisión de los inmuebles incorporados, salvo que los estatutos establezcan lo contrario.

5. Las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución podrán también adherirse a la junta de compensación en los términos previstos en los estatutos y en las bases de actuación o acordados por el órgano rector de aquella.

Artículo 133. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios que participen en la ejecución del sistema de compensación.

1. Los propietarios tendrán derecho a participar en la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento en proporción a sus aportaciones mediante la adjudicación, en virtud del proyecto de reparcelación, de las fincas de resultado o cuotas indivisas que les correspondan, sin perjuicio de las compensaciones económicas que resulten procedentes por razón de las diferencias de adjudicación y de los acuerdos que pudieran concertarse entre ellos.

2. Las fincas originarias sujetas al sistema de compensación estarán directamente afectadas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al mismo,

haciéndose constar así en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

3. Si no se hubiera constituido la junta de compensación por no ser necesaria conforme al artículo 130, los propietarios responderán del cumplimiento de los deberes de gestión y ejecución urbanística de la unidad directamente frente a la Administración actuante de forma mancomunada y en proporción a sus respectivas aportaciones. Cuando exista la junta de compensación, los referidos deberes recaerán directamente sobre ella, la cual podrá exigir a los propietarios adheridos el cumplimiento de las obligaciones que les sean imputables en la misma forma y proporción. En caso de incumplimiento de los deberes de gestión y ejecución urbanística, la Administración podrá acordar la sustitución del sistema de compensación previo expediente en el que se señalen las causas del incumplimiento y se dé audiencia a la junta o, en su defecto, a los propietarios.

4. En todos los supuestos previstos en este artículo, los propietarios que participen en la ejecución del sistema deberán contribuir en metálico al pago de las cantidades que les sean imputables en concepto de gastos de urbanización. No obstante, este deber podrá ser cumplido en los términos previstos, en su caso, en los estatutos o en el convenio de compensación.

5. Si alguno de los propietarios que participen en la ejecución del sistema incumpliera los deberes de gestión y ejecución urbanística que le sean imputables, la junta de compensación podrá adoptar cualquiera de las medidas previstas en el artículo 134. Si no hubiera tenido lugar la constitución de la junta de compensación por no ser necesaria conforme al artículo 130, los propietarios no deudores podrán adoptar las mismas medidas en los términos previstos en el convenio urbanístico al que se refiere el citado artículo

5. Los deberes de gestión y ejecución urbanística derivados del sistema de compensación comprenderán, además de los previstos en esta Ley, el de constituir garantía de la correcta ejecución a favor de la Administración actuante por una cantidad no inferior al 10 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización con carácter previo al inicio de estas. En los casos en que la documentación del correspondiente instrumento de planeamiento sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de estas garantías solo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

Artículo 134. Potestades de las juntas de compensación.

1. La junta de compensación actuará como fiduciaria con poder dispositivo pleno sobre las fincas pertenecientes a los propietarios adheridos a ella, sin más

limitaciones que las que se establezcan en los estatutos, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización. La ocupación de las fincas pertenecientes a los no adheridos no podrá tener lugar antes del pago o consignación del justiprecio, salvo que se aplique el procedimiento de tasación conjunta.

2. Si alguno de los propietarios adheridos a la junta de compensación incumpliera los deberes que le sean imputables individualmente frente a ella, esta podrá optar entre los siguientes medios de exacción:

- a) Solicitar a la Administración actuante el inicio de la vía de apremio contra el deudor o iniciarla previa encomienda de gestión.
- b) Solicitar a la Administración el inicio del expediente de expropiación forzosa frente al deudor en beneficio de la junta.
- c) Cuando estuviera expresamente previsto en los estatutos o así lo acordara el órgano competente de la junta de compensación, minorar en la reparcelación la participación del miembro moroso en la medida necesaria para cubrir el importe de la deuda.

Artículo 135. Transmisión de fincas incorporadas a la junta de compensación.

1. La transmisión de la titularidad de bienes o derechos por los miembros de la junta llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a partir del momento de la transmisión, sin perjuicio de los pactos establecidos entre las partes, los cuales tendrán un carácter meramente interno entre ellas. En el título de la transmisión se expresará que el adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada y que los terrenos quedan sujetos al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de compensación.

2. No obstante, cuando la transmisión de fincas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado sea posterior a la recepción de las obras de urbanización, se entenderá, salvo pacto o disposición estatutaria en contrario, que la cualidad de miembro de la junta corresponde al transmitente.

3. La adquisición de terrenos o derechos incorporados a la junta se deberá notificar fehacientemente a esta por las partes en los términos previstos en los estatutos y, en su defecto, en el plazo de quince días hábiles a contar desde el otorgamiento de la escritura pública correspondiente. Una vez inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad, el adquirente deberá remitir a la junta la correspondiente nota simple en otro plazo igual a contar desde la fecha de su práctica.

Artículo 136. Liberación de obligaciones y disolución de la junta de compensación.

1. La disolución de la junta de compensación se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

SECCIÓN 3.^a SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 137. Características del sistema.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios adjudican a la Administración la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportando la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y la Administración efectúa la reparcelación y ejecuta las obras de urbanización por cuenta y cargo de los mismos. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema mediante la constitución de una asociación administrativa de cooperación.
2. El sistema de cooperación comporta la reparcelación forzosa para la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y las cargas, incluidos los costes de urbanización y de gestión del sistema. No será necesaria la reparcelación en los supuestos de propietario único de la totalidad de los terrenos.
3. Cuando exista un solo propietario o todos los propietarios presten su conformidad, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico.

Artículo 138. Asociación administrativa de cooperación.

1. Las asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de una unidad de ejecución. La pertenencia a una asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en cada unidad de ejecución.
2. Los estatutos por los que haya de regirse la asociación deben ser aprobados por el órgano competente del Ayuntamiento y habilitarán a los propietarios para su constitución mediante escritura pública. La constitución y el contenido de los estatutos se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
3. Las empresas urbanizadoras privadas que hayan de participar en la gestión y ejecución de la unidad de ejecución podrán incorporarse a la asociación administrativa de propietarios o participar en los términos que se precisen en los estatutos o, en su caso, en el correspondiente convenio urbanístico.
4. Los acuerdos de las asociaciones administrativas de cooperación se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los

estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados asuntos. Tales acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

5. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

Artículo 139. Gestión del sistema de cooperación.

1. Para la ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá utilizar cualquier forma de gestión directa o indirecta permitida por la legislación de régimen jurídico del sector público, de contratos del sector público, de régimen local y de ordenación territorial.

2. La gestión del sistema podrá llevarse a cabo a través de una sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto creada con esta exclusiva finalidad u otorgando las facultades necesarias a empresas o entidades ya existentes, incluso pertenecientes a otras administraciones públicas. Cuando la sociedad se cree exclusivamente para la gestión de una unidad de ejecución, podrán participar en ella los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma.

3. El Municipio y la entidad o sociedad que lleve a cabo la gestión del sistema podrán contratar con entidades de derecho privado la realización de las obras de urbanización, pudiendo estas participar en las sociedades mixtas que se creen.

Artículo 140. Pago de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización.

El Ayuntamiento, en caso de asumir la ejecución de las obras de urbanización y salvo que la gestión se lleve a cabo a través de sociedad en la que participen los propietarios, podrá:

- a) Exigir de los propietarios, incluso por vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización, no pudiendo exceder estas cantidades de las inversiones previstas para el siguiente año.
- b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de gestión y urbanización, o el pago fraccionado de los mismos.
- c) Liquidar los gastos de gestión y ejecución del sistema una vez, terminadas las obras de urbanización, exigiendo el pago de las cantidades pendientes.

SECCIÓN 4.ª SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 141. Características del sistema de expropiación.

1. El sistema de expropiación se aplica por unidades de ejecución completas y podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria cuando concurren razones justificadas de urgencia o necesidad relacionadas con dificultades de gestión o por incumplimiento de los plazos previstos en los instrumentos de planeamiento o gestión para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de ejecución.
2. La delimitación de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa y conforme a los datos que resulten de los registros públicos.
3. En el sistema de expropiación se aplicará lo dispuesto en el Capítulo VIII del Título VI sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación.
4. Cuando desde la elección del sistema de expropiación por razones de urgencia o necesidad transcurriera el plazo de un año sin que la Administración actuante hubiera concluido el procedimiento de fijación de justiprecio, dicho sistema deberá ser sustituido por el de compensación si los propietarios de la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por 100 de su superficie formalizaran la iniciativa prevista en el artículo 129. El transcurso del plazo de tres meses sin notificación de la resolución autorizará para entender estimada la solicitud.

Artículo 142. *Formas de gestión.*

1. La resolución que determine el sistema de expropiación deberá fijar su forma de gestión, pudiendo optar por cualquiera de las modalidades de gestión admitidas por la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas, de régimen local y de contratos del sector público, incluida la concesión.
2. La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará por un procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación de acuerdo con lo establecido por la legislación de contratos del sector público, convocado sobre la base de un pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador.
3. El procedimiento de adjudicación de la concesión se someterá a las especialidades siguientes:
 - a) Podrán participar, agrupados en entidad urbanística de urbanización, constituida o en fase de constitución, los propietarios afectados por la actuación que representen, como mínimo, el 50 por 100 de su superficie total, teniendo

derecho preferente a la adjudicación de la concesión siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.

b) Las entidades urbanísticas de urbanización tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras. Podrán participar en ellas los propietarios, así como terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.

c) El procedimiento podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos, incluidos los propietarios, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.

4. El concesionario, que tendrá la condición de promotor, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquiera de los propietarios afectados, previa liberación de sus terrenos. Los pactos entre promotor y propietario de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

Artículo 143. Ejecución de la urbanización.

1. La Administración actuante, o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema, así como, en su caso, el concesionario promotor, deberán ejecutar la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento legitimador de aquélla.

2. De forma inmediata tras la finalización de la expropiación, y sin perjuicio del deber de urbanización, deberán ponerse a disposición del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, conforme al planeamiento urbanístico en ejecución.

3. La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento urbanístico en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización, siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar.

SECCIÓN 5ª. ACTUACIONES DE REGENERACIÓN URBANA

Artículo 144. Reglas especiales de las actuaciones de regeneración urbana.

1. A las actuaciones de regeneración urbana les serán aplicables las siguientes especialidades:

a) La determinación de las cesiones para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas se realizará mediante un estudio específico contenido en el correspondiente Plan Ejecutivo que detallará las necesidades reales de estas dotaciones públicas una vez concluya la regeneración urbana y

su eventual cumplimiento en barrios colindantes. En todo caso, debe garantizarse un estándar mínimo de redes locales, excluida la red viaria, de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo sustituirse esta cesión por su equivalente económico en el que supuesto que se justifique la imposibilidad de cumplir este estándar.

b) Cuando se produzca un incremento del aprovechamiento urbanístico, el porcentaje de cesión será del cinco por ciento.

c) El equivalente económico que, en su caso, sustituya al porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico o a la cesión de redes sólo podrá destinarse a financiar programas de regeneración urbana.

d) Se aplicará igualmente el régimen de derechos y obligaciones, incluido la reserva de suelo para vivienda protegida, que resulten aplicables si además se cumple con las características de otra modalidad de actuación urbanística que así lo exija.

CAPÍTULO V

Reparcelación

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL DE LA REPARCELACIÓN

Artículo 145. *Determinaciones generales.*

1. Se entiende por reparcelación la transformación de la configuración material y jurídica de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas para adaptarla a las determinaciones del planeamiento urbanístico, en aplicación del criterio de la equidistribución y a través de la sustitución de las fincas originarias por las de resultado, de nueva creación, que serán adjudicadas a los propietarios por subrogación real en proporción a sus respectivas aportaciones y a la Administración actuante en cumplimiento de los deberes de cesión previstos legalmente.

2. El expediente de reparcelación se inicia cuando se aprueba la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución que deba desarrollarse mediante el sistema de compensación o el de cooperación. A partir de ese momento y hasta la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, los terrenos afectados por el expediente estarán sometidos al régimen de usos y obras provisionales.

3. La sustitución de las fincas de origen por las de resultado puede tener lugar de forma directa o mediante la agrupación instrumental de las primeras para su posterior división dando lugar a las segundas.

4. El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa, cuya delimitación implica sin necesidad de declaración expresa la prohibición de tramitación de títulos habilitantes de actos de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación. Se exceptúan de esta prohibición los actos de parcelación relativos a las fincas que se encuentren incluidas solo parcialmente en la unidad de ejecución y se realicen con la finalidad de constituir como fincas independientes la parte exterior a ella y la interior sujeta a la reparcelación. Igualmente podrán habilitarse los actos de parcelación tendentes a separar las porciones de fincas que se encuentren localizadas en fases o unidades funcionales diferentes y cualesquiera otros que no resulten incompatibles con el planeamiento o sean necesarios o convenientes para facilitar la ejecución.

5. Los proyectos de reparcelación deberán respetar las determinaciones del planeamiento que se ejecuta. También podrán realizar ajustes en la delimitación de la unidad de ejecución en los términos previstos en el artículo 120.

Artículo 146. *Criterios de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.

b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ley, a la ordenación urbanística aplicable ni al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.

d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Si por las características de la actuación no fuere posible, se realizará la ponderación de valores que resulte procedente.

f) Cuando por razón de las aportaciones efectuadas no sea posible recibir una finca independiente en pleno dominio, el defecto o el exceso en la adjudicación serán satisfechos mediante la adjudicación de cuotas indivisas siempre que estas alcancen, al menos, el 15 por 100 de la parcela mínima edificable determinada por el planeamiento o, en su defecto, por el propio proyecto de

reparcelación de forma razonada. De no llegar a dicho porcentaje, procederá la compensación en metálico. El porcentaje necesario para la adjudicación de finca independiente se podrá alcanzar por un mismo propietario mediante la concentración de sus derechos en uno o varios usos o tipologías y por dos o más propietarios mediante acuerdo que permita la acumulación de sus derechos. Podrá también adjudicarse como finca independiente la que, sin tener la superficie de la parcela mínima edificable, pueda llegar a alcanzarla mediante su agregación o agrupación con otra finca colindante y externa a la unidad de ejecución que tenga la misma calificación u otra compatible.

g) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de una finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

i) Las situaciones dudosas, litigiosas o controvertidas que afectaran a las fincas de origen, así como las titularidades desconocidas o pertenecientes a personas en ignorado paradero no impedirán la prosecución del expediente y serán trasladadas a las fincas de resultado que se correspondan con ellas en la forma prevista por las normas reglamentarias aplicables y la legislación hipotecaria, sobre el patrimonio de las Administraciones públicas y demás disposiciones aplicables. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando en el Registro constare anotación preventiva de demanda de propiedad. Se considerarán de titularidad litigiosa las fincas sobre cuyo dominio exista pendiente un procedimiento judicial no anotado preventivamente. Serán de titularidad dudosa aquellas respecto de las que, no mediando litigio, existan dudas fundadas sobre su titularidad real en virtud de los documentos presentados cuando no sean objeto de doble inmatriculación.

j) Si los propietarios alcanzaren acuerdos en relación con la adjudicación de parcelas de resultado, trasladarán la respectiva documentación justificativa a la Administración actuante o a la entidad urbanística colaboradora para su consideración en el proyecto de reparcación.

2. La adjudicación de las fincas de resultado podrá tener por objeto:

a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los gastos de urbanización según lo dispuesto en la normativa hipotecaria y el artículo siguiente.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

3. Podrán adjudicarse fincas de resultado a la Administración actuante o a la entidad urbanística colaboradora correspondiente, que podrán transmitir las a terceros para sufragar los gastos de urbanización correspondientes con el producto de su venta, así como, en su caso, a la empresa urbanizadora en concepto de pago en especie.

4. El proyecto de reparcelación especificará las indemnizaciones y compensaciones económicas necesarias a fin de asegurar la plena efectividad del principio de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

5. El proyecto de reparcelación será título hábil para la constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario con adjudicación a los diferentes propietarios de uno o varios elementos privativos integrados en él, siempre que estén suficientemente descritos el inmueble en su conjunto con sus elementos comunes y los elementos privativos con sus cuotas de participación en la comunidad. La aprobación municipal del proyecto de reparcelación llevará consigo la autorización en su caso establecida para la constitución de estos regímenes.

Artículo 147. La afección real de las fincas de resultado al pago de los gastos de urbanización.

1. Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, con expresión de la cuota que se asigne a cada una en dicha liquidación y del importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación. El proyecto de reparcelación podrá prever la sustitución de la afección real por un aval bancario, un seguro de caución, una hipoteca u otra garantía que el Ayuntamiento considere adecuada, así como concentrar la responsabilidad sobre una o varias de las fincas de resultado, con liberación total o parcial del resto, siempre que en ambos casos el importe total de la cuenta de liquidación provisional quede debidamente garantizado.

2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación de una unidad de ejecución en que, conforme a lo previsto en esta ley, estén previstas varias fases o unidades funcionales independientes, el titular registral del dominio o de un derecho real sobre cualquier finca de resultado de la unidad de ejecución podrá solicitar la reducción del importe que corresponda a dicha finca en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación que conste en el Registro.

La reducción a la que se refiere el párrafo anterior se ajustará a las siguientes reglas:

a) La Administración actuante autorizará la reducción previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Que haya tenido lugar la recepción de las obras de urbanización de cualquiera de las fases o unidades funcionales.

2.º Que el titular de la finca a la que se refiere la solicitud haya satisfecho íntegramente el importe correspondiente a la fase o unidad funcional imputable a dichas fincas en la cuenta de liquidación provisional, actualizado a la fecha de dicha solicitud. Este importe habrá de coincidir con la parte de los gastos de urbanización de la fase o unidad funcional independiente que resulte imputable a la finca correspondiente según la cuota que se le atribuya registralmente en el pago de la liquidación definitiva.

b) La autorización de la reducción no implicará la necesidad de tramitar una modificación del proyecto de reparcelación ni una operación jurídica complementaria y se entiende sin perjuicio del cumplimiento del resto de deberes y obligaciones imputables a los propietarios.

c) Será título suficiente para la constancia de la reducción en el Registro de la Propiedad la certificación expedida por la Administración actuante de la que resulte la autorización y que exprese haber sido recibida la obra de urbanización de la fase o unidad funcional independiente de que se trate, así como el importe de la reducción. Cuando se actúe a través del sistema de compensación, se acompañará también certificación de la junta de compensación acreditativa del pago del importe imputable a la finca correspondiente según lo anterior.

3. Con los mismos requisitos del número anterior será posible la reducción de la afección real o la garantía sustitutoria en proporción al importe total de las obras de urbanización correspondientes a una o varias redes públicas que hubieran sido objeto de recepción singular por parte de la Administración actuante.

Artículo 148. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a las normas generales previstas para los instrumentos de gestión en el artículo 123, con las siguientes especialidades:

a) Tras la información pública, se dará audiencia por un plazo de quince días a los propietarios directamente afectados por las modificaciones realizadas a resultas de dicho trámite.

b) Si, en cualquier estado de la tramitación y antes de la aprobación definitiva de la reparcelación, se constata la existencia de titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos que no hubieran sido tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación, se dará audiencia a los mismos por igual plazo de quince días.

c) Será de aplicación supletoria a la reparcelación la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

d) Las aportaciones y adjudicaciones de fincas y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán de las exenciones y bonificaciones fiscales que establezca la normativa tributaria.

2. Además de lo establecido en la legislación estatal, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo, en su caso.

b) La sustitución por subrogación real de las fincas de origen por las de resultado adjudicadas a los propietarios siempre que quede establecida su correspondencia, con o sin previa agrupación instrumental de las primeras.

Sección 2.ª Reparcelaciones especiales

Artículo 149. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica en los siguientes supuestos:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el 20 por 100 de la superficie total de aquella.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación económica se limitará a establecer las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluida la Administración urbanística, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a redistribuir los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 150. *Reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación forzosa procede en todos aquellos supuestos en los que el procedimiento reparcelatorio se impone con independencia de la voluntad de los propietarios afectados.

2. La reparcelación forzosa se aplicará:

a) Como medio para lograr la equidistribución en los sistemas de cooperación.

b) En el sistema de compensación, respecto de aquellos propietarios que no se hubieran adherido a la junta de compensación ni manifestado expresamente su voluntad de ser expropiados dentro del plazo concedido al efecto.

3. El carácter forzoso de la reparcelación no enerva la obligación de cumplimiento de la equitativa distribución de beneficios y cargas en el interior de la correspondiente unidad de ejecución. Los gastos de urbanización que fueran imputables a cada propietario afectado podrán ser satisfechos en metálico o mediante la cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de fincas resultantes.

Artículo 151. *Reparcelación inversa.*

1. La reparcelación inversa o reversión de la reparcelación es un acto o negocio jurídico mediante el cual se hace cesar, en todo o en parte, la situación jurídica resultante de un proyecto de reparcelación devolviendo, en la misma medida, la estructura de propiedad a su estado originario.

2. Será procedente la reparcelación inversa en todos aquellos casos en que, por anulación, revisión o modificación del planeamiento o del proyecto de reparcelación, por sobrevenir circunstancias que hicieran inviable la actuación en términos de rentabilidad o por cualquier otra causa, deba reestablecerse la estructura parcelaria preexistente.

3. Por su contenido, la reparcelación inversa puede ser total o parcial, según afecte a la totalidad de las fincas resultantes de la reparcelación o solo a parte de ellas.

4. Por razón de la naturaleza del acto o negocio jurídico a través del cual se instrumente, la reparcelación inversa puede tener lugar:

a) En ejecución de una sentencia judicial firme.

b) En virtud de un acuerdo o convenio voluntario y unánime de los propietarios de las fincas resultantes de la reparcelación objeto de reversión.

c) Mediante un procedimiento administrativo seguido al efecto conforme a las normas previstas en los apartados siguientes.

5. En el supuesto previsto en la letra c) del número anterior, se aplicará a la reversión de la reparcelación el régimen general de la reparcelación con las especialidades derivadas de su naturaleza especial y, en particular, con las previstas en este artículo. En el expediente se considerarán como fincas aportadas las de resultado de la reparcelación que se revierte y como fincas de resultado, las adjudicadas en esta última.

6. Serán propietarios afectados por la reparcelación inversa los que hubieran sido adjudicatarios de fincas de resultado en la reparcelación revertida o quienes traigan causa de ellos.

7. Las cuotas de participación que se tendrán en cuenta en el proyecto de reversión de la reparcelación serán las que recaían sobre las fincas originarias de la reparcelación. Si hubiera intervenido una empresa urbanizadora, se asignará a esta la cuota que se corresponda con las cantidades efectivamente invertidas por ella en el pago de los gastos de urbanización.

8. El acuerdo municipal de delimitación de la unidad de ejecución sometida a reparcelación inversa vinculará a todos los propietarios de las fincas incluidas en él, haciéndose constar así en el Registro de la Propiedad. Dicho acuerdo se notificará personalmente tanto a los titulares de las fincas de resultado de la reparcelación como a los de las fincas de origen.

9. Se harán constar en la cuenta de liquidación las compensaciones que procedan como consecuencia de la reversión de la reparcelación, tales como las derivadas de la monetización de las cesiones obligatorias, de las diferencias de adjudicación y de los pagos anticipados realizados por determinados propietarios por cuenta de otros.

10. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación inversa implicará la desafectación de los bienes que hubieran sido objeto de cesión gratuita y obligatoria en la previa reparcelación.

11. Los bienes que en la reparcelación hubieran sido expropiados a los propietarios no adheridos a la junta de compensación o que hubieran incumplido sus obligaciones frente a ella serán adjudicados en el proyecto de reparcelación inversa a los propietarios a los que se refiere el número 6, sin perjuicio del derecho de reversión que, en su caso, corresponda conforme a la legislación de expropiación forzosa.

12. La afección real de las fincas de resultado de la reparcelación será cancelada en virtud del proyecto de reparcelación inversa.

13. El proyecto de reparcelación inversa se hará constar en el Registro de la Propiedad en virtud de la certificación administrativa acreditativa de su aprobación, expedido conforme a los requisitos de la legislación hipotecaria.

14. En todo lo no previsto en este artículo, serán de aplicación a la reparcelación inversa las normas aplicables a la reparcelación ordinaria con las adaptaciones procedentes en función de sus especialidades.

SECCIÓN 3.^a OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 152. Concepto y contenido.

1. Las operaciones jurídicas complementarias son aquellos actos administrativos que tienen por objeto corregir, completar o perfeccionar determinados extremos de un proyecto de reparcelación aprobado sin contradecir ni oponerse al mismo ni al plan que se ejecuta.

2. Se entenderá que el acto contradice o se opone al proyecto de reparcelación cuando, según las circunstancias de cada caso, implique una alteración sustancial de su contenido esencial y que por su naturaleza haga precisa su modificación. Se exceptúa de esta regla el caso en que la operación tenga por objeto dar cumplimiento o ejecutar una sentencia firme por la que se anule alguna de las determinaciones del Proyecto.

3. No será necesaria la tramitación de una operación jurídica complementaria cuando se trate de la rectificación de errores materiales, de hecho o aritméticos o de la subsanación de meras incorrecciones gramaticales u otras de menor entidad del proyecto de reparcelación cuya evidencia resulte de su propio contenido y que no impliquen contradicciones irreductibles según las reglas generales de interpretación.

Artículo 153. *Tramitación.*

1. La operación jurídica complementaria podrá acordarse por la Administración actuante de oficio o a propuesta formulada por la entidad urbanística colaboradora que se hubiera constituido o por los interesados que estuvieran directamente afectados por la determinación del proyecto de reparcelación que haya de ser objeto de alteración.

2. La tramitación de la operación jurídica complementaria se realizará de conformidad con el siguiente procedimiento:

La operación jurídica complementaria será objeto de aprobación inicial por el órgano competente conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local. Una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial, se notificará individualmente a los propietarios interesados en el procedimiento. El acuerdo de aprobación inicial se someterá a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en la web de la entidad local, por un plazo de quince días, durante el cual podrán formularse alegaciones.

Transcurrido el plazo de información pública y resueltas las alegaciones presentadas, el órgano competente procederá a la aprobación definitiva de la operación jurídica complementaria.

3. Tendrán la consideración de interesados en el procedimiento de la operación jurídica complementaria los titulares de derechos que resulten directamente afectados por la alteración de que se trate.

CAPÍTULO VI

Obtención y ejecución de redes dotacionales

Artículo 154. *Formas de obtención.*

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve para las redes dotacionales de sistemas generales y locales pasarán a titularidad pública a través de alguna de las formas siguientes:

- a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, cuando formen parte de una unidad de ejecución.
- b) Mediante ocupación directa.
- c) Mediante permuta celebrada con el propietario.
- d) Mediante expropiación forzosa.

Artículo 155. Obtención mediante cesión en actuaciones integradas.

La aprobación del proyecto de reparcelación determinará la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos destinados a la red dotacional de sistemas locales para su afectación a los usos previstos en el plan.

Artículo 156. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a red dotacional de sistemas generales o locales, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento. Los propietarios afectados por la ocupación directa tendrán derecho a ser indemnizados, en su caso, por el período de tiempo que medie entre la fecha de la ocupación de sus terrenos y la de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de actuación en que hubieren sido integrados. La ocupación directa requerirá la aprobación de la ordenación pormenorizada de los terrenos que constituyan su objeto con determinación del aprovechamiento correspondiente a su propietario y de la unidad de ejecución en la que haya de integrarse.

2. El procedimiento de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) La relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan y la unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos sus derechos, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y notificarse a los mismos, concediéndoseles un plazo de audiencia de diez días.

b) La ocupación directa requerirá el levantamiento de un acta en la que se hará constar necesariamente el lugar y la fecha de otorgamiento, la Administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y su situación registral, la superficie ocupada, los aprovechamientos urbanísticos que correspondan y el sector o unidad de ejecución donde éstos habrán de hacerse efectivos.

c) Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de una certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación.

d) La Administración actuante deberá remitir al Registro de la Propiedad una certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones correspondientes.

Artículo 157. *Permuta.*

1. Los terrenos destinados a redes públicas podrán obtenerse mediante permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución y sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente al propietario, salvo que éste acepte la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2. La permuta de terrenos requerirá que previamente se hayan determinado los elementos siguientes:

- a) El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable.

3. La permuta de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo anterior, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria que corresponda y el momento de su abono.

Artículo 158. *Expropiación forzosa.*

En caso de proceder la expropiación de los terrenos destinados a redes públicas se estará a lo dispuesto en el Capítulo VIII de este Título.

Artículo 159. *Ejecución de redes públicas.*

1. Los propietarios de cada unidad de ejecución deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a la red dotacional y que sean objeto de cesión obligatoria.

2. Sin perjuicio de ello, por razones de conveniencia para la funcionalidad de la red de que se trate, la Administración competente podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costear las obras.

3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.

4. La ejecución de las obras de edificación, así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas, serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de su forma de obtención.

Artículo 160. Cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

1. La aprobación del proyecto de reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento, libre y gratuitamente, de terrenos urbanizados con las condiciones necesarias para albergar el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución correspondiente, salvo lo dispuesto respecto de las actuaciones de dotación y regeneración urbana.

2. El deber de cesión podrá cumplirse, con la conformidad del Ayuntamiento, mediante su sustitución por el pago de su equivalente en metálico o por otros terrenos exteriores a la unidad de ejecución en los siguientes supuestos:

a) En actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, cuando se justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.

b) Cuando los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

c) Cuando tenga por finalidad costear los gastos de urbanización imputables al Ayuntamiento.

3. La sustitución del deber de cesión prevista en el número anterior se realizará mediante convenio urbanístico que incluirá la valoración del aprovechamiento correspondiente por los servicios técnicos de la Administración, la cual deberá destinar los ingresos obtenidos a la conservación y ampliación del patrimonio público del suelo.

CAPÍTULO VII

Recepción y conservación de las obras de urbanización

Artículo 161. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
2. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución y el Alcalde. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.
3. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de éste el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.
4. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos, para lo cual se dará un plazo.
5. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:
 - a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución según el sistema aplicado para la misma, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.
 - b) La persona, entidad o Administración que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.
6. Levantada el acta de recepción total o parcial, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.
7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

De igual forma, la Administración actuante podrá, de conformidad con lo establecido en esta ley, reducir las cargas de urbanización a las que estuviesen sujetas una o varias parcelas resultantes que se localicen en la fase o unidad funcional independiente que haya sido objeto de recepción.

8. Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización de redes públicas siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

9. En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de su cesión por la persona responsable de la ejecución para entender recibidas las obras.

Artículo 162. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar la recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución. Una vez recibida la urbanización y sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía, el deber de conservación corresponde al Ayuntamiento mediante el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

2. La conservación de las obras de urbanización, sean o no de primera ejecución, corresponderá a los propietarios de solares integrados en una entidad urbanística de conservación de adscripción obligatoria en los siguientes supuestos:

a) Cuando lo disponga el planeamiento urbanístico por la elevada calidad y coste de mantenimiento de la urbanización o por su falta de integración en la malla urbana.

b) Cuando fuera voluntariamente aceptada por los propietarios que representen, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad lucrativa del ámbito afectado mediante la formalización de un convenio con el Ayuntamiento.

3. Los estatutos de la entidad urbanística de conservación o, cuando proceda, el convenio al que se refiere la letra b) del número anterior regularán, como mínimo, su objeto, su duración cuando no hubiera sido establecida por el planeamiento, los criterios de distribución de los gastos de conservación y las reglas sobre la forma y plazo de ingreso de los gastos correspondientes, cuyo pago podrá ser exigido por la vía de apremio administrativo en caso de incumplimiento.

4. La conservación de las obras de urbanización de titularidad privada corresponderá en todo caso a sus propietarios, ya sean individuales o en comunidad, en cuyo caso los gastos se distribuirán según las normas del régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario y, en su defecto, conforme a las cuotas que les correspondan en la comunidad.

CAPÍTULO VIII

Expropiación forzosa por razón de urbanismo

SECCIÓN 1ª. SUPUESTOS EXPROPIATORIOS

Artículo 163. *Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Como sistema de ejecución del planeamiento.

b) El destino del suelo a un elemento de la red dotacional que deba ser obtenido por la Administración de manera forzosa por no estar incluido en ámbitos de actuación o sectores, o cuando, estando incluido, existe la necesidad urgente de anticipar su obtención. Tendrán la consideración de incluidos los terrenos colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a la presente ley.

d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación que sean constitutivos legalmente de infracción urbanística.

e) El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

1º. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación de los instrumentos de planeamiento o para la ejecución de estos o de las fases en que estuviera dividida.

2º. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública reservadas en el correspondiente ámbito de actuación o sector.

3º. Inobservancia de los deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en situación de fuera de ordenación cuando el planeamiento prevea expresamente su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

g) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas legalmente establecidas para su dedicación al uso en ellos establecido.

h) La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

i) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

j) La declaración, o catalogación, formal, conforme a la legislación urbanística o sectorial aplicable, del valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico-artístico o medioambiental de algún terreno o edificio que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

k) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

l) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, así como la del catálogo o la declaración formal de la medida de preservación o protección conllevarán la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes. En los demás supuestos, será la relación y descripción concreta e individualizada con indicación de titulares de los bienes y derechos a expropiar la que conlleve la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

Artículo 164. *Bonificaciones por mutuo acuerdo.*

1. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo en cualquier momento anterior a su fijación definitiva en vía administrativa o, en su defecto, mediante resolución del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.

2. En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará su reconocimiento y pago incrementado en un 15 por 100 en concepto de bonificación por avenencia.

Artículo 165. *Expropiación de actuaciones aisladas.*

1. La expropiación forzosa podrá aplicarse de manera individualizada para la ejecución directa de las actuaciones aisladas del Capítulo III de la presente ley con destino a la red dotacional de sistemas generales y locales en suelo urbanizado que no estuvieran sometidos al régimen de las actuaciones de dotación.

2. La expropiación forzosa para la ejecución de las actuaciones aisladas referidas en el número anterior exigirá la formulación de la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa, la cual será aprobada por la Administración expropiante previo sometimiento al trámite de información pública por el plazo de veinte días.

SECCIÓN 2.^a PROCEDIMIENTOS EXPROPIATORIOS

Artículo 166. *Procedimientos expropiatorios.*

1. La Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o el procedimiento de tasación individualizada en todos los supuestos expropiatorios previstos en la presente ley, incluidos los realizados en el desarrollo de los sistemas de ejecución.
2. La expropiación forzosa también podrá tener lugar por ministerio de la ley conforme a lo dispuesto en el artículo 170 de esta ley.

Artículo 167. *Tramitación del procedimiento de tasación conjunta.*

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

- a) La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.
- b) La fijación de precios conforme a la legislación estatal aplicable.
- c) Las hojas de justiprecio de cada una de las fincas comprensivas del valor del suelo, las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, así como los correspondientes a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación deberá ser aprobado inicialmente por la Administración expropiante y sometido al trámite de información pública por el plazo de veinte días mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

3. El acuerdo de aprobación inicial del proyecto de expropiación se notificará a los propietarios afectados con el traslado de la correspondiente hoja de aprecio y la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, puedan formular alegaciones sobre la titularidad y la valoración de sus respectivos derechos.

4. Informadas las alegaciones, la Comisión de Urbanismo procederá a la aprobación definitiva del proyecto de expropiación y a la notificación individual del acuerdo correspondiente a los propietarios afectados, quienes podrán manifestar su disconformidad con la valoración del expediente durante el plazo de veinte días desde la notificación. La falta de pronunciamiento en el citado plazo de veinte días supondrá la aceptación de la valoración fijada y la determinación definitiva del justiprecio.

5. Si las personas interesadas manifestaran en el mencionado plazo de veinte días su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la Administración expropiante enviará el expediente al Jurado Territorial de Expropiación Forzosa para que fije el justiprecio conforme a los criterios de valoración previstos en la legislación general del Estado.

Artículo 168. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados y producirá los siguientes efectos:

- a) El pago o depósito como presupuesto legitimador de la ocupación de las fincas en el plazo máximo de quince días.
- b) La inadmisibilidad de acciones posesorias.
- c) La determinación del justiprecio expropiatorio a cargo del Jurado Territorial de Expropiación, precedida de la ocupación de la finca, en caso de disconformidad o silencio de los propietarios.
- d) El devengo de intereses de demora desde el día siguiente a la ocupación definitiva de los terrenos.

2. El pago del justiprecio solo se hará efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellas personas interesadas que aporten certificación registral a su favor o, en otro caso, los títulos justificativos de su derecho completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si hubiera cargas comparecerán también las personas titulares de las mismas.

3. Cuando haya pronunciamientos registrales contrarios a la realidad se podrá pagar el justiprecio a las personas que los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios establecidos en la legislación aplicable.

4. El pago del justiprecio podrá producirse en especie, previo acuerdo con el expropiado, por medio de la adjudicación de otras fincas, parcelas o solares no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes al beneficiario de la expropiación. No será preciso el consentimiento del expropiado en los supuestos de gestión por expropiación de actuaciones sobre el medio urbano, si se lleva a cabo dentro de la propia unidad de ejecución y en el plazo temporal fijado para la terminación de las obras correspondientes.

Artículo 169. Procedimiento de tasación individual.

1. En caso de no seguir el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante aprobará la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados, previo periodo de información pública por un plazo de veinte días, a menos que esta relación se contenga ya en la delimitación de la unidad de ejecución, el proyecto de urbanización o el proyecto de obra pública ordinaria.

2. En este tipo de procedimiento, en caso de proceder la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere la legislación de expropiación forzosa, deberá adjuntarse una memoria justificativa de las razones particulares que motiven su urgencia.

Artículo 170. Expropiación por ministerio de la ley.

1. Cuando transcurran cuatro años desde la entrada en vigor del planeamiento urbanístico que legitime la actividad expropiatoria sin que se lleve a cabo la expropiación de los terrenos que, conforme a su calificación, no sean edificables por sus propietarios ni deban ser objeto de cesión obligatoria por no ser posible la justa distribución de beneficios y cargas en una unidad de ejecución, el propietario afectado o sus causahabientes podrá advertir a la Administración competente de su propósito de iniciar el procedimiento de justiprecio, el cual tendrá lugar por ministerio de la ley mediante la presentación de la hoja de aprecio si transcurriera un año desde la advertencia.

Transcurridos tres meses desde la presentación de la hoja de aprecio sin que la Administración la acepte, el propietario se podrá dirigir al Jurado Territorial de Expropiación que fijará el justiprecio conforme a lo establecido en la legislación aplicable.

2. La legislación aplicable será la vigente en el momento de la iniciación del procedimiento de justiprecio por ministerio de la ley mediante la presentación de la hoja de aprecio, y la valoración se entenderá referida también a esta fecha. Los intereses de demora se devengarán desde la presentación por la persona propietaria de la tasación correspondiente.

3. Lo dispuesto en este artículo se aplicará también a los bienes y los derechos incluidos en unidades de ejecución cuyo sistema de ejecución sea el de expropiación.

4. El cómputo de los plazos establecidos en el número 1 se suspenderá desde el momento de la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la aprobación inicial de una alteración de planeamiento que suponga la supresión de la determinación que implique la expropiación de los terrenos, reanudándose aquél si transcurriera un año sin que tuviera lugar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

Artículo 171. Liberación de la expropiación.

1. La Administración Pública podrá acordar, en cualquier momento, de oficio o instancia del propietario afectado o, en su caso, del concesionario promotor, la liberación justificada de determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La solicitud de liberación deberá contener:

a) La exposición razonada de los motivos en los que se fundamente y, en particular, la justificación de la compatibilidad entre el mantenimiento del bien o bienes inmuebles o de los derechos sobre ellos de que se trate, de un lado, y la ordenación urbanística aplicable y su ejecución, de otro.

b) La especificación de los deberes legales vinculados al proceso urbanizador y a los que estén afectados los bienes y derechos que estén aún pendientes de cumplimiento, así como las condiciones resolutorias de la liberación en caso de incumplimiento de los términos de ésta y las garantías a prestar para asegurar su cumplimiento.

3. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de sus condiciones, su inscripción en el Registro de la Propiedad y la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, precisará, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

4. El incumplimiento de dichas obligaciones o de las condiciones establecidos en la resolución liberatoria supondrá, a elección de la Administración Pública y en función de las circunstancias concurrentes, su ejecución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración Pública de las garantías en todo caso.

SECCIÓN 3.ª OCUPACIÓN Y ADQUISICIÓN DE LAS FINCAS.

Artículo 172. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. Una vez que se haya efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos que se dispongan en la legislación hipotecaria.

2. A efectos de la inscripción registral, se aportará el acta o las actas de ocupación junto con las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que se describirán de acuerdo con la legislación hipotecaria, acompañando cualesquiera otros documentos que fueran necesarios a tal fin conforme a la misma.

3. Si al proceder a la inscripción surgen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiera alguna finca registral que no se haya tenido en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicar la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a efectos del artículo siguiente, en conocimiento del organismo expropiante.

Artículo 173. Adquisición de las fincas.

1. Una vez tramitado el procedimiento expropiatorio en la forma que se establece en los artículos anteriores y levantada el acta o las actas de ocupación, se entenderá adquirida libre de cargas la totalidad de las fincas comprendidas en la misma por la Administración expropiante, que se mantendrá en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, sin que se pueda ejercer ninguna acción

real o interdictal en contra, aunque posteriormente aparezcan terceras personas interesadas que no se hayan tenido en cuenta en el expediente que, sin embargo, conservarán y podrán ejercitar todas las acciones personales que les puedan corresponder para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

2. Si con posterioridad a la inscripción del acta conjunta de ocupación aparecieran fincas o derechos anteriormente inscritos que no se tuvieron en cuenta en el expediente expropiatorio, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del mismo registrador, solicitará de este que practique la correspondiente cancelación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 174. Pago del justiprecio y valoración de bienes y derechos expropiados en actuaciones integradas de promoción pública.

1. En el caso de actuaciones integradas de promoción pública para la creación de suelo urbanizado, la Administración actuante podrá hacer el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados, de acuerdo con las personas expropiadas, con parcelas resultantes de la propia actuación.

No obstante, no será necesario el consentimiento de la persona propietaria para pagarle el justiprecio en especie en el caso de actuaciones integradas en suelo urbanizado, siempre que se efectúe dentro del ámbito de gestión propio y dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras.

2. La valoración de los bienes y derechos expropiados y de las parcelas resultantes se hará de acuerdo con los criterios establecidos por la legislación estatal.

3. El coste de las expropiaciones a que se refiere este artículo se podrá repercutir sobre las personas propietarias que resulten especialmente beneficiadas por la actuación mediante la imposición de contribuciones especiales.

TÍTULO VII

Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

Parcelación

Artículo 175. Actos de parcelación.

1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

A estos efectos, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, finca o parcela o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

La asignación de cuotas en proindivisos resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o parejas de hecho no requerirán licencia.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Artículo 176. Actos de parcelación rural.

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rural, todos aquellos que se produzcan en suelo rural protegido o suelo rural no protegido n que no se haya aprobado definitivamente el Plan ejecutivo.

2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rural habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

4. La licencia urbanística para actos de parcelación rural requerirá informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de agricultura.

Artículo 177. Actos de parcelación urbanística.

1. Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbanizado y rural no protegido en el que se haya aprobado plan ejecutivo.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente capítulo.

3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo rural no protegido, mientras no cuenten con la correspondiente ordenación a través de un plan ejecutivo.

Artículo 178. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

Serán indivisibles los terrenos siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

CAPÍTULO II

Intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación

Artículo 179. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.

1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento al control previo o posterior municipal de los actos señalados en el apartado anterior, y a tales efectos se entiende por:

- a) Licencia urbanística: el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
- b) Declaración responsable urbanística: el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 180. Actos sometidos a licencia urbanística.

Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto.
- c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas, cualquier actuación sobre bienes declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada o incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación sobre edificaciones catalogadas con la máxima protección prevista en el planeamiento urbanístico y cualquier actuación sobre edificaciones catalogadas que, a pesar de tener un alcance parcial, afecte, para alterarlos o modificarlos, a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.
- h) los actos de uso de suelo, construcción y edificación que se realicen en suelo rural.
- i) Los actos de constitución o modificación de divisiones horizontales o complejos inmobiliarios creando más elementos privativos que los resultantes de la licencia de obras del edificio o de parcelación de las fincas comprendidas en el complejo inmobiliario.

Artículo 181. Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

No obstante, por razones justificadas, la licencia urbanística podrá quedar condicionada a la obtención posterior de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público.

3. Su obtención, legítima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

4. Siempre que sea factible técnicamente, cuando junto con el proyecto de obras de edificación, se presenten proyectos parciales del mismo u otra documentación equivalente, relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse licencia para el primer proyecto parcial a reserva de la integración sucesiva en la licencia por aprobaciones separadas de los sucesivos proyectos parciales.

La licencia del proyecto parcial por fases, una vez aprobado, habilitará a la ejecución de las obras y la implantación de la actividad o uso contenidas en dicho proyecto parcial, en la medida en que este pueda funcionar de forma autónoma, independiente y suficiente del resto.

5. En aquellas actuaciones urbanísticas que, por sus características, complejidad u otras razones técnicas o de otra índole así lo permitan, siempre que además sea viable urbanística y técnicamente en su conjunto, se podrán conceder licencias de primera ocupación y funcionamiento por partes autónomas de la obra autorizada, que habilitarán a la implantación y funcionamiento de la actividad o uso, siempre que esta puede funcionar de forma autónoma, independiente y suficiente del resto.

6. Cuando por la entidad de las obras, complejidad o razones técnicas o de otra índole así lo aconsejen, se podrá conceder una licencia esencial para las solicitudes de obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total.

La obtención de esta licencia esencial habilitará al interesado para la ejecución de obras amparadas en la misma, en los términos previstos la resolución de concesión, que deberá determinar los parámetros esenciales a que esta se refiere y ello sin perjuicio de la obtención de la licencia definitiva.

Las ordenanzas municipales podrán completar el régimen aplicable a este tipo de licencias, estableciendo condiciones adicionales, procedimientos específicos o determinaciones técnicas que resulten necesarias para su correcta aplicación.

Artículo 182. Procedimiento de las licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se ajustará, en todo caso, a lo previsto en este artículo, sin perjuicio de las especialidades que puedan regular las respectivas ordenanzas municipales.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación y sectorial que sea de aplicación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística y deberá contar, en su caso, con el informe preceptivo que acredite la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación en los supuestos previstos en esta Ley. Además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivo.

c) Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

d) Cuando la actuación urbanística pretendida se realice en suelo rural, deberán solicitarse los informes preceptivos o que por razón de la afección deban emitir los Organismos y administraciones competentes afectados por el objeto del procedimiento.

3. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

4. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y se realizará en los términos

establecidos en la ley reguladora del procedimiento administrativo. Si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

5. El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento documental, que deberá ser notificado al interesado dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud de licencia urbanística, y que otorgará, al efecto para la subsanación un plazo de 10 días.

Con independencia del requerimiento documental anteriormente referido, el Ayuntamiento podrá formular un único requerimiento de subsanación técnica, que igualmente deberá ser notificado dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud de licencia urbanística, y que otorgará para su cumplimiento un plazo de 20 días.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

7. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado entenderá desestimada su petición por silencio administrativo.

Artículo 183. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 180 y 188 de esta Ley.

Igualmente, estarán sujetas a declaración responsable urbanística la implantación y el ejercicio de actividades, siempre que en su legislación específica no prevea su sujeción a otro título habilitante urbanístico.

En particular, están sometidos a declaración responsable urbanística los siguientes:

a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.

- c) la primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones, así como de las actividades que así lo requieran.
- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
- f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso principal del edificio.
- j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- l) La reparación y sustitución de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.
- n) La instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables para autoconsumo, salvo que afecte a patrimonio histórico artístico, al dominio público, o a un área con protección medioambiental.
- ñ) La instalación o, en su caso, puesta en funcionamiento de puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que afecte al patrimonio histórico artístico, al dominio público, o a un área con protección medioambiental.

Artículo 184. Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.

1. Los ayuntamientos regularán mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas. De igual forma, deberán aprobar modelos normalizados de declaración responsable urbanística que deberán estar a disposición de los interesados.

2. No obstante, y como mínimo, el documento de declaración responsable urbanística deberá contener:

a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.

b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.

c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan a título individual de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

De igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en posesión de toda la documentación, y que la pondrá a disposición del ayuntamiento en caso de ser requerida para un posible control municipal. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.

e) Las autorizaciones emitidas por otras administraciones públicas y demás informes sectoriales preceptivos necesarios emitidos por otras administraciones públicas que, en su caso, fueran exigibles, para el desarrollo de la obra, actividad o uso pretendidos. En caso de que la actuación pretendida estuviera sujeta a resolución relativa al control ambiental, la citada resolución deberá presentarse conjuntamente con la declaración responsable.

f) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

g) En su caso, un informe emitido por técnico competente que verifique la capacidad portante de la edificación sobre la que se colocará la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía renovables para autoconsumo, así como el cumplimiento de la normativa en materia de seguridad contra incendios.

h) En su caso, un informe emitido por técnico competente que acredite la suficiencia de la potencia instalada para soportar los puntos de recarga proyectados en el supuesto de instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

3. Las ordenanzas municipales no podrán exigir a los solicitantes la presentación de datos y documentos no exigidos por esta Ley u otra normativa aplicable, que ya se encuentren en poder de las administraciones públicas o que hayan sido elaborados por estas.

Artículo 185. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.

1. El régimen y efectos de la declaración responsable urbanístico es el establecido para las declaraciones responsables previsto en la ley reguladora del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta Ley.

La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del ayuntamiento correspondiente, siempre que se acompañe de toda la documentación esencial, que para cada tipo de actuación urbanística determinen las correspondientes ordenanzas municipales para que esta surta efectos, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la presente Ley.

En caso de apreciarse deficiencias en los requisitos esenciales de la declaración responsable, o en la documentación que a ella se deba aportar, se procederá a la declaración de ineficacia de la misma.

No obstante, en caso de apreciarse deficiencias en los requisitos no esenciales de la declaración responsable, o en la documentación que a ella se deba aportar, se deberá requerir al interesado su subsanación.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones, actividades, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

5. Las modificaciones sustanciales de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en esta Ley.

7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

Artículo 186. Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.

1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen.

De no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras, que comenzará a contar desde la fecha de la notificación de la concesión de la misma, y un plazo de tres años para su terminación, que empezará a contar desde el inicio de la obra, así acreditado por el acta de comprobación de replanteo o, en su caso, documento equivalente.

2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación.

3. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras. En caso de la conclusión del plazo inicialmente previsto sin la pertinente y expresa concesión o denegación de prórroga de plazo, se entenderá concedida la prórroga, por el plazo solicitado, o en su caso por un plazo máximo no superior al inicialmente previsto, por silencio administrativo.

4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará expresamente, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

Artículo 187. Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.

1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a las que se refiere las disposiciones adicionales primera y segunda de esta Ley.
2. En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable se declarará ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

3. Seguidamente, se comprobará la conformidad con la normativa aplicable. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias se procederá a requerir su subsanación. Si los incumplimientos o deficiencias apreciadas no resultan susceptibles de subsanación, se acordará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, y el cese de los efectos de la declaración responsable. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto, durante un periodo máximo de un año. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

Si en el inicio de este procedimiento de control material se existieran cualquier afección que implique un riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente se procederá a la suspensión cautelar de la actuación de forma inmediata si existe.

4. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad, cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Los ayuntamientos regularán mediante ordenanza el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable, pudiendo establecer procedimientos simplificados de comprobación material, o únicamente documental, de la ejecución de determinadas obras y la implantación o modificación de ciertos usos o actividades, siempre que por su escasa entidad esté así justificado.

6. Sin perjuicio de lo anterior, la Administración competente en cada caso, podrá ejercer, en cualquier momento, las facultades de inspección previstas en esta Ley sobre las actuaciones declaradas.

Artículo 188. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.

No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.

d) Las actuaciones provisionales de apuntalamiento u otras medidas de seguridad en situaciones de peligro grave e inminente, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.

e) Las órdenes de demolición dictadas en los procedimientos de restitución de la legalidad urbanística, en los términos que se disponga en la respectiva resolución.

f) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe incluirá la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

g) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados; alicatados; yesos y pinturas; reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos; reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados; limpieza de solares, desbroces u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

h) Las actuaciones contempladas en el artículo 31, sin perjuicio del informe municipal señalado en dicho artículo.

i) Todas las obras o actuaciones impuestas por sentencia judicial firme dictadas en el orden contencioso-administrativo.

j) Todos los actos de naturaleza urbanística promovidos por la Administración de la Comunidad de Madrid o por los organismos públicos y entidades de derecho público de ella dependientes, según los términos previstos en el artículo 191.

Artículo 189. Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.

1. Cuando al momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte sobrevenidamente disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio, en caso de así preverlo el planeamiento, en situación de fuera de ordenación.
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 190. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

2. El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en el correspondiente título habilitante urbanístico. En caso de que en este no se estableciera plazo alguno, este será el previsto para la finalización de las actuaciones u obras del correspondiente título habilitante urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 186 de la presente ley.

Artículo 191. Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras administraciones públicas.

1. Los actos recogidos en los artículos anteriores, promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas, y razones de urgencia o excepcional interés general así lo exijan, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo.

2. La Administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá remitir al ayuntamiento el proyecto básico, la documentación acreditativa de su aprobación o, en su caso, la correspondiente documentación justificativa; indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

3. El ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad, y por tanto, se podrán iniciar las obras y actividades solicitadas.

4. En caso de disconformidad expresa, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación, motivando la urgencia o el excepcional interés general de su ejecución, la Administración o la entidad de la que dependa el proyecto dará traslado del expediente completo al Ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo elevará al Gobierno de la Comunidad de Madrid.

5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre la base de los motivos de urgencia o excepcional interés general que exige la realización del proyecto, resolverá sobre su ejecución precisando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar, si así lo considera, la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. Por último, la recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la primera utilización o puesta en funcionamiento del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

7. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo.

CAPÍTULO III

Régimen de la colaboración público-privada

Artículo 192. Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico.

1. Los ayuntamientos podrán ejercer, en colaboración con las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, las funciones en materia urbanística a las que se refiere el artículo 194 de esta Ley.

2. El régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras en el ámbito urbanístico será el establecido en este capítulo. No obstante, dentro del marco dispuesto en el mismo, los ayuntamientos podrán desarrollar el régimen jurídico aplicable a las entidades colaboradoras en su término municipal, determinando las funciones que pueden ejercer de las previstas en el artículo 194 de la presente ley, el alcance de su intervención, el procedimiento a seguir en el ejercicio de su actividad, las obligaciones adicionales a que están sujetas, así como completar el régimen sancionador en cuanto a éstas.

Asimismo, los ayuntamientos podrán establecer el importe mínimo y máximo de los precios a percibir por las entidades colaboradoras en su respectivo término municipal, siempre que se proceda a la reducción o cancelación de la tasa municipal correspondiente a los servicios urbanísticos en los que intervengan.

3. En todo caso, los ayuntamientos pueden excluir la intervención de estas entidades en su término municipal, mediante un Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación. Este acuerdo deberá ser comunicado al órgano encargado de la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, adscrito a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 193. Concepto de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. Se consideran entidades privadas colaboradoras urbanísticas a las personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad y cumpliendo con los requisitos previstos en esta Ley, estén debidamente acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya, e inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.

2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas tendrán carácter técnico, personalidad jurídica propia y dispondrán de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de las funciones recogidas en el siguiente artículo.

Artículo 194. Funciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas podrán colaborar con los ayuntamientos en el ejercicio de las siguientes funciones, con independencia del uso urbanístico:

a) De comprobación o control en el procedimiento de tramitación de licencias y declaraciones responsables urbanísticas, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de actas de comprobación y certificados de conformidad de licencias y declaraciones responsables urbanísticas.

b) De verificación posterior de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del respectivo ayuntamiento o, en su caso, de la Comunidad de Madrid o de las entidades de derecho público de ella dependientes, mediante la emisión de informes.

2. En aquellos casos en los que los ayuntamientos hayan desarrollado el régimen jurídico previsto en este capítulo, el ejercicio de las funciones establecidas en el apartado anterior por parte de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, se ajustará a lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales.

3. Los ayuntamientos proporcionarán a las entidades colaboradoras la información necesaria sobre los antecedentes de los expedientes en los que intervengan, con el fin de que estas puedan desarrollar sus funciones con todas

las garantías. Asimismo, facilitarán la tramitación de los informes preceptivos requeridos para la correcta tramitación del expediente.

Artículo 195. Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas actuarán con imparcialidad, confidencialidad e independencia, ejerciendo su actividad en régimen de libre competencia y respetando en todo momento las disposiciones en materia de incompatibilidades. Serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones.
2. Las entidades privadas colaboradoras actuarán a instancia del interesado o del ayuntamiento, no siendo su intervención preceptiva. Asimismo, la Comunidad de Madrid y las entidades de derecho público de ella dependientes podrán instar la actuación de dichas entidades.
3. Las entidades privadas colaboradoras en el ámbito urbanístico en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación y control propia de los servicios técnicos municipales.
4. Los interesados podrán optar voluntariamente por utilizar los servicios prestados por las entidades privadas colaboradoras, sin que ello implique, en ningún caso, un trato diferenciado por parte del ayuntamiento.
5. En su actuación, las entidades colaboradoras podrán emitir actas de comprobación, certificados e informes. Los ayuntamientos los incorporarán al expediente administrativo, asumiendo su contenido o manifestando, en su caso, su oposición debidamente motivada.
6. En todo caso, los informes emitidos por los servicios municipales prevalecerán sobre la documentación emitida por las entidades colaboradoras en el ejercicio de sus funciones.
7. Los certificados de conformidad surtirán efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales. En los casos de certificados de no conformidad, será precisa la ratificación o rectificación por dichos servicios técnicos.

Artículo 196. Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.

1. El Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid es un registro administrativo, de carácter público, que dependerá de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
2. El régimen jurídico del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas se regulará mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

3. En el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas se anotarán, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Datos identificativos de la entidad privada colaboradora urbanística.
- b) Acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de Organismo Nacional de Acreditación.
- c) Alcance de las funciones para las que está acreditada la entidad, conforme a la acreditación.
- d) Modificación, suspensión, retirada o extinción de la acreditación.
- e) Suspensión de los efectos de la inscripción, por las causas previstas en el artículo 201 de la presente ley.
- f) Cancelación de la inscripción, por las causas previstas en el artículo 202 de la presente ley.

Artículo 197. Acreditación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.

Para poder ser inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, las entidades privadas colaboradoras urbanísticas deberán contar con una acreditación en vigor y no suspendida, concedida por la Entidad Nacional de Acreditación, ENAC, en su calidad de Organismo Nacional de Acreditación. Dicha acreditación deberá estar concedida en cumplimiento de la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A), o norma que la sustituya, siendo necesario que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar válidamente constituidas con arreglo a la normativa que resulte de aplicación.
- b) Tener suscrito un seguro de responsabilidad civil por cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que debe incluir la actividad de la entidad y de sus profesionales cuando desarrollan su actividad como entidad de colaboración. Dicha cuantía, además de no ser limitativa de la responsabilidad, podrá ser actualizada mediante orden de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- c) Tener adscrito en todo momento al ejercicio de las funciones desarrolladas por la entidad en la Comunidad de Madrid, a profesionales con las siguientes características:
 - 1. Al menos un arquitecto o ingeniero con experiencia profesional acreditada por un período mínimo de diez años en las siguientes funciones:
 - 1.º Redactar, dirigir e interpretar proyectos de obras de edificación.
 - 2.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de planeamiento.
 - 3.º Redactar, interpretar y aplicar instrumentos de gestión urbanística.

2.º Al menos un abogado, legalmente habilitado para ello, con experiencia profesional acreditada por un período mínimo de diez años en asesoramiento jurídico en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística o aspectos jurídico-técnicos en materia de construcción, edificación, y urbanización.

d) Disponer de un procedimiento gratuito de reclamaciones que garantice a los interesados la adecuada defensa de sus derechos e intereses legítimos.

e) Disponer de un sistema de atención al cliente que garantice la atención en todo el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 198. Condiciones y procedimiento para la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid.

1. Para actuar como entidad privada colaboradora urbanística en el ámbito de la Comunidad de Madrid, la entidad deberá inscribirse en el Registro de entidades previsto en el artículo 196.

2. La solicitud de inscripción deberá dirigirse a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que será la encargada de dictar la resolución correspondiente en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa de inscripción, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. Para obtener la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, los interesados deberán presentar, junto con la solicitud, la siguiente documentación:

a) Estatutos o normas por la que se rija la entidad, debidamente inscritos en el registro público correspondiente.

b) Certificado de acreditación en vigor y no suspendida, emitido por la Entidad Nacional de Acreditación, otorgada conforme a lo establecido en el artículo 197 y con el alcance definido en la presente ley, por el que se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya. El certificado deberá ir acompañado de la documentación técnica exigida para su validez.

c) Declaración de la entidad en la que manifieste el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 197, que dispone de la documentación que así lo acredita y el compromiso de mantener dicho cumplimiento durante toda la vigencia de la inscripción.

4. El órgano de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que tenga atribuida la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas podrá en cualquier momento, solicitar a la entidad la documentación precisa para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas para la inscripción.

Artículo 199. Efectos de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas e intervención de las entidades.

1. Las entidades inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, podrán desarrollar su actividad en todo el territorio de la Comunidad de Madrid, salvo en el supuesto previsto en el artículo 167 de esta ley.
2. Las entidades colaboradoras, una vez inscritas, podrán ejercer sus funciones en los términos previstos en esta ley. En aquellos municipios que dispongan de un régimen propio de entidades colaboradoras urbanísticas, deberán igualmente ajustarse a dicho régimen.
3. A las entidades inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid, les será de aplicación el régimen sancionador previsto en este capítulo.

Artículo 200. Obligaciones e incompatibilidades de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas están sujetas al cumplimiento de las siguientes obligaciones:
 - a) Cumplir y mantener en vigor las condiciones que sirvieron de base para su inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, debiendo comunicar cualquier modificación de estos al órgano al que se atribuye la gestión del mismo.
 - b) Comunicar al órgano al que se atribuye la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas la suspensión, el restablecimiento de sus efectos, la retirada o extinción de la acreditación, en el plazo máximo de 10 días desde la recepción de la comunicación por parte de la Entidad Nacional de Acreditación.
 - c) Cumplir adecuadamente las funciones de comprobación o control y de verificación posterior conforme a su certificado de acreditación.
 - d) Garantizar la confidencialidad de la información que obtengan en el ejercicio de sus funciones y cumplir la normativa de aplicación en materia de protección de datos de carácter personal.
 - e) No subcontratar actuaciones vinculadas al ejercicio de sus funciones de comprobación o control y de verificación posterior en los términos previstos en la acreditación.
 - f) Entregar copia de las actas de comprobación, certificados e informes, así como cualquier otra información que les sea requerida por las Administraciones en el ejercicio de sus funciones.
 - g) Disponer de procedimientos específicos para el tratamiento de las reclamaciones que presenten sus clientes por sus actividades, así como contar con un archivo de todas las actuaciones relacionadas con ellas.

h) Tarifar sus actuaciones, fijando anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones. Dichos precios deberán ser comunicados, con una antelación mínima de dos meses al año natural en los que vayan a estar en vigor, al órgano al que se atribuye la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, al efecto de dar publicidad a los mismos.

i) Conservar durante un período de siete años los expedientes tramitados, las actas de comprobación, certificados e informes emitidos.

j) Permitir el acceso a sus instalaciones y oficinas a la Entidad Nacional de acreditación y al personal competente de la Comunidad de Madrid o, en su caso, de los ayuntamientos donde ejerzan sus funciones.

k) Proporcionar información veraz y adecuada a los ciudadanos en general y, en particular, a sus clientes, sobre sus funciones de comprobación o control y de verificación posterior, así como sobre la prestación de sus servicios como entidad privada colaboradora. En concreto, las entidades colaboradoras informarán a los interesados de forma individualizada sobre las siguientes cuestiones:

1.º Medio de intervención administrativa al que se encuentra sujeta la actuación pretendida, tramitación que en su caso corresponde y plazos legales.

2.º Documentación que debe aportar con carácter general, así como la documentación específica que resulte determinante para justificar pretensiones basadas en situaciones precedentes, o que sea necesaria para el ejercicio de la actividad o la realización de la actuación urbanística pretendida.

3.º Existencia, en su caso, de exigencias técnicas determinantes que hagan inviable su actuación y el marco normativo aplicable.

4.º Precios, tasas e impuestos que se puedan devengar por las operaciones sujetas a licencia o declaración responsable, así como la forma, el momento y la cuantía del pago.

5.º Procedimiento para la presentación de quejas y reclamaciones.

6.º Acceso electrónico, en su caso, a la información sobre el estado de la tramitación de la solicitud.

7.º Cualquier otra documentación que resulte exigible conforme a la normativa sectorial aplicable o, en su caso, que regulen los ayuntamientos para su respectivo término municipal.

2. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas y el personal a su servicio, deberán respetar las disposiciones aplicables en materia de incompatibilidades.

En todo caso, estarán sujetas a las siguientes causas de incompatibilidad en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las que puedan establecer los Ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas:

a) No podrán ser proyectistas, fabricantes, proveedoras, instaladoras, suministradoras, compradoras, propietarias, usuarias, mantenedoras,

consultoras o directoras de ningún tipo de actuación urbanística sobre la que ejerza alguna de las funciones previstas en el artículo 194.

b) No compartirán infraestructura, instalaciones, estructura organizativa, personal, medios, equipos, publicidad o sistemas informáticos con ninguna empresa que realice alguna actividad de las señaladas en el apartado anterior.

c) No podrán ejercer funciones de comprobación o control y de verificación posterior relativas a actuaciones urbanísticas, cuando sus titulares, socios o su personal directivo tengan relación de parentesco hasta segundo grado, tanto en línea recta como colateral, o sean cónyuges o personas que convivan en análoga relación de afectividad, con personas que sean titulares de aquellas.

Artículo 201. Suspensión de la eficacia de la inscripción de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. La suspensión de la eficacia de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas se producirá en caso de suspensión de la acreditación otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación, lo que impedirá a la entidad colaboradora ejercer las funciones mencionadas en el artículo 194 de esta ley.

La entidad colaboradora deberá comunicar al órgano encargado de la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas tanto la suspensión como el restablecimiento de la acreditación, conforme a lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 200 de esta ley.

2. Asimismo, se podrá suspender provisionalmente la eficacia de la inscripción cuando, antes o durante la tramitación de un procedimiento sancionador por infracción muy grave de las previstas en el artículo 203 de esta ley, se considere que la actuación de la entidad puede ser perjudicial para el interés general.

3. La suspensión deberá ser adoptada mediante resolución motivada por el órgano que acordó la inscripción y su duración no podrá exceder de doce meses.

Sin perjuicio de lo anterior, la eficacia de la inscripción quedará automáticamente suspendida en caso de suspensión de la acreditación otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación.

4. La suspensión de la eficacia de la inscripción no podrá implicar para el interesado un aumento de los costes asociados a la continuación de la tramitación de su solicitud de licencia o declaración responsable.

5. La suspensión de los efectos de la inscripción, cualquiera que sea su causa, no dará derecho a indemnización alguna, y será objeto de anotación en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

Artículo 202. Cancelación de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. La cancelación de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas se producirá cuando concurra alguna de las siguientes causas:

- a) Retirada o extinción de la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación. En este supuesto, la entidad privada colaboradora urbanística deberá comunicar al órgano encargado de la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas la retirada o extinción de la acreditación, conforme a lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 200 de esta ley.
- b) Haber sido sancionada por infracción muy grave de las previstas en el artículo 203 de esta ley, con la imposición de medida accesoria de cancelación de la inscripción.
- c) Por incumplimiento sobrevenido de cualquiera de las condiciones exigidas para la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas
- d) Renuncia de la entidad privada colaboradora urbanística.

2. La cancelación deberá ser adoptada mediante resolución motivada por el órgano que acordó la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas. Dicha resolución deberá adoptarse en el plazo de tres meses a contar desde:

- a) La comunicación de la firmeza de la sanción.
- b) Desde el inicio del procedimiento de cancelación, cuando la causa sea el incumplimiento sobrevenido de las condiciones de inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.
- c) En el supuesto de renuncia, desde el momento en que la entidad privada colaboradora urbanística la comunique.

En este último caso, la efectividad de la renuncia estará condicionada a la finalización completa de los expedientes cuya tramitación haya iniciado la entidad colaboradora, salvo que justifique debidamente la imposibilidad de continuar con dicha tramitación.

3. En el supuesto previsto en la letra a) del apartado 1 de este artículo, la inscripción quedará automáticamente cancelada en caso de retirada o extinción de la acreditación otorgada por la Entidad Nacional de Acreditación.

4. La cancelación de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas no podrá implicar para el interesado un aumento de los costes asociados a la continuación de la tramitación de su solicitud de licencia o declaración responsable.

5. La cancelación de la inscripción, cualquiera que sea su causa, no dará derecho a indemnización alguna, y será objeto de anotación en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

Artículo 203. Infracciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

1. Las entidades privadas colaboradoras urbanísticas reguladas en esta ley quedan sujetas al régimen de infracciones dispuesto en el presente artículo.

2. Son infracciones muy graves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las siguientes:

a) La realización de actividades y funciones sin estar previamente acreditadas e inscritas en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas.

b) La realización de actividades y funciones que no están habilitadas a ejercer conforme a la presente ley.

c) Obstaculizar las actuaciones de supervisión del órgano administrativo competente.

d) Realizar sus actividades y funciones mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en relación con los requisitos establecidos en esta ley.

e) La expedición dolosa de actas de comprobación, certificados e informes que no se correspondan con la realidad de los hechos.

f) No comunicar al Ayuntamiento las infracciones urbanísticas detectadas durante las labores de comprobación o control y de verificación posterior, cuando dichas infracciones guarden una relación directa con el objeto del expediente tramitado por la entidad privada colaboradora.

g) Las tipificadas como graves que produzcan perjuicios irreparables o comporten un peligro inminente para la seguridad de las personas, los bienes o el medio ambiente.

3. Son infracciones graves de las entidades privadas colaboradoras, las que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y, en todo caso, las siguientes:

a) La expedición negligente de actas de comprobación, certificados e informes que contengan datos falsos o inexactos.

b) El ejercicio de funciones de comprobación o control y de verificación posterior de forma incompleta, o con resultados erróneos o injustificados.

c) La falta de actualización del importe de la póliza de seguro exigido en el artículo 197 de esta ley.

d) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulte aplicable.

4. Son infracciones leves de las entidades privadas colaboradoras, aquellas que reciban esta calificación por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas y,

en todo caso, las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en este capítulo y que no puedan calificarse como grave o muy grave

5. Las infracciones que, en su caso, tipifiquen los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, se clasificarán como muy graves, graves y leves, atendiendo individual o conjuntamente a los siguientes criterios:

- a) La gravedad del perjuicio que supongan para la seguridad de personas, bienes o el medio ambiente.
- b) La reducción en la calidad de los servicios de las entidades colaboradoras, así como la desprotección, desatención y/o desinformación que puedan ocasionar en las personas usuarias de sus servicios.
- c) El perjuicio que, en el ejercicio de su actividad colaboradora, puedan ocasionar al ayuntamiento, con motivo de la incorrección técnica y/o jurídico-procedimental de su actuación.
- d) La eventual afectación de su imparcialidad, confidencialidad e independencia.

Artículo 204. *Sanciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.*

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 30.000 euros.
- b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 100.000 euros.
- c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 100.001 euros hasta 500.000 euros.

Estas infracciones podrán además conllevar como medida accesoria, en atención a la entidad del daño causado, la cancelación de la inscripción en el Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, con la imposibilidad de que la entidad pueda volver a solicitarla en un período máximo de dos años. En todo caso, la cancelación será impuesta en el supuesto de comisión de dos o más infracciones muy graves declaradas por resolución firme en vía administrativa.

2. En el supuesto de tipificación de infracciones por los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, las sanciones a aplicar se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, en función de la calificación de la infracción.

3. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
- b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. En ningún caso la infracción cometida podrá suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración, además de imponer la sanción correspondiente, decomisará el beneficio obtenido, en su caso, como consecuencia de la infracción o exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

5. En el supuesto de que la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, podrá reducirse en un 50 % de su cuantía siempre que, una vez iniciado el procedimiento sancionador, el infractor efectúe el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución. Esta reducción deberá estar determinada en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.

Artículo 205. Procedimiento sancionador y prescripción de infracciones y sanciones.

1. Los ayuntamientos son competentes para incoar e instruir los procedimientos sancionadores por infracciones cometidas por las entidades privadas colaboradoras urbanísticas en su respectivo término municipal.

Se dará traslado al órgano de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que tenga atribuida la gestión del Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, de la iniciación de los procedimientos sancionadores, así como de su resolución y posterior firmeza en vía administrativa.

2. Cuando la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tenga conocimiento de cualquier acción u omisión de una entidad privada colaboradora urbanística, que pudiera constituir una infracción de las previstas en el artículo 178 de esta ley, lo notificará al ayuntamiento correspondiente para que adopte las medidas legales pertinentes, incluyendo, si procede, la incoación del procedimiento sancionador oportuno.

3. Corresponde al alcalde la resolución de los procedimientos sancionadores incoados e instruidos en su respectivo término municipal, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.

4. La imposición de sanciones con arreglo a la presente ley, se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador sujeto a

lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, así como, en su caso, a lo establecido en las respectivas ordenanzas municipales. Supletoriamente será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Comunidad de Madrid.

5. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en este capítulo será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y seis meses para las leves.

CAPÍTULO IV

Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios

SECCIÓN 1.^a CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 206. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificaciones tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, decoro, accesibilidad universal, eficiencia energética, y demás que exija la normativa aplicable y en los términos que dispongan las respectivas ordenanzas municipales, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber legal de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de la construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento, ordene o imponga al propietario la ejecución de obras, que excedan el límite del deber legal de conservación, estas correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

4. Los propietarios de terrenos conservarán y mantendrán el suelo natural y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas que eviten la erosión y los incendios, impidiendo la contaminación de la tierra, el aire y el agua, y demás condiciones que se determinen en la legislación vigente.

5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 207. *El Informe de Evaluación del Edificio: sujetos obligados.*

1. Los propietarios de los edificios, con una antigüedad superior a 30 años desde la fecha de la finalización de obras de nueva planta o de rehabilitación, con reestructuración general, independientemente de cuál sea su tipología, están obligados a acreditar ante la Administración municipal el Informe de Evaluación del Edificio.

Este informe se ha de presentar con una periodicidad mínima de diez años y en él se habrá de acreditar la situación del edificio, al menos en relación con:

a) El estado de conservación del edificio, que incluirá los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o recuperar, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio que aquél tenga.

b) la certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa regulador

Respecto a las instalaciones o, en su caso, elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de Edificio al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.

En el supuesto de que el resultado de la evaluación sobre el estado de conservación del edificio fuese desfavorable, deberán reflejarse en el informe las deficiencias a subsanar y, en su caso, las medidas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos y transeúntes.

2. Además de lo previsto en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética o edificios de titularidad pública que alberguen servicios públicos de uso público, el informe habrá de contener también:

a) la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del

edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

3. Para los edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o Patrimonial o que cuenten con algún tipo de protección o estén catalogados urbanísticamente, se deberá tener en cuenta la normativa de protección de estos al implementar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, así como los relativos a la eficiencia energética.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, los ayuntamientos, a través de sus ordenanzas, podrán regular especialidades de aplicación del citado informe a edificios, en función de su ubicación, antigüedad, protección tipología y uso predominante, o cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio.

6. Por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá modificarse la periodicidad mínima del Informe de Evaluación de los Edificios, así como la antigüedad de los inmuebles que deban someterse a dicha exigencia.

Artículo 208. El Informe de Evaluación del Edificio: exclusiones.

1. Quedan excluidos de la obligación de dotarse del informe de evaluación del edificio los inmuebles declarados en situación legal de ruina y los que hayan iniciado el procedimiento para dicha declaración hasta el momento en el que se resuelva definitivamente el expediente. Cuando el procedimiento finalice sin el reconocimiento de la situación legal de ruina, el informe de evaluación del edificio deberá realizarse y presentarse ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde que se dicte la correspondiente resolución.

2. La evaluación de la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que, de conformidad con la normativa aplicable en materia de eficiencia energética, se encuentran expresamente excluidos

Artículo 209. Contenidos y eficacia del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de Evaluación del Edificio identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, en función de las obligaciones previstas para cada sujeto obligado recogidas en el artículo 209, la totalidad o alguno de los siguientes contenidos:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, que incluirá los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio que aquél tenga.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es

susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas. c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

d) En el caso de que el edificio contare con anteriores informes de inspecciones técnicas desfavorables, el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él.

2. El Informe de Evaluación realizado se refiere a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3. La eficacia, a efectos administrativos, de los Informes de Evaluación del Edificio, requerirá la presentación de una copia de los mismos en el Ayuntamiento, dentro del año siguiente al vencimiento del periodo decenal correspondiente, que lo remitirá a la consejería competente en materia de vivienda. El contenido de estos Informe podrá servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

4. Los Ayuntamientos podrán requerir a los propietarios la exhibición de los Informes de Evaluación de los edificios que deban realizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207. De constatarse que no se realizaron en tiempo y forma, sin los contenidos establecidos en este artículo, o sin que se hayan adoptado las medidas referidas en la letra d) del apartado 1 de este artículo, se podrá requerir a los propietarios, otorgando un plazo de dos meses para su realización y acreditación ante el Ayuntamiento. La falta de acreditación del cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el informe de evaluación del edificio habilita al ayuntamiento a dictar la correspondiente orden de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

En caso de incumplir la orden de ejecución dictada como consecuencia de la falta de ejecución de las recomendaciones contenidas en el informe de evaluación del edificio, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 214 de esta Ley.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar y acreditar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo, así como todos sus contenidos, tendrá la consideración de infracción urbanística leve.

6. Corresponde a los Ayuntamientos el control y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios. A tal efecto, elaborarán anualmente un listado de los inmuebles sujetos a este informe, cuyo anuncio será expuesto al público mediante su inserción en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la sede electrónica del Municipio correspondiente.

7. Los Ayuntamientos garantizarán el envío de todos los informes que se depositen en sus Registros administrativos al Registro de Informes de

Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único., salvo en aquellos ayuntamientos en los que ya se publique un Registro público en materia de conservación.

Artículo 210. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios deberá ser suscrito por el técnico facultativo competente. A tales efectos, tendrán la consideración de técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del correspondiente informe con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe por el ministerio competente en la materia.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, podrá suscribir el Informe de Evaluación del Edificio, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que por su capacitación profesional puedan asumir la elaboración de dicho informe.

3. Las deficiencias que se observen en el edificio se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.

4. La falsedad en los datos o en la información contenida en el Informe de Evaluación del Edificio, así como en cualquier certificado o documentación relativa al mismo, reflejada en él por el técnico redactor podrá ser considerada como infracción urbanística grave y conllevar la baja de este informe en los Registros correspondientes.

Artículo 211. Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento dictará, de oficio, órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a:

a) Realizar las actuaciones necesarias para dar debido cumplimiento a los deberes relativos al deber de conservación señalados en el artículo 206 así como las obras derivadas de los informes de evaluación de edificios.

En el caso de órdenes de ejecución dictadas para dar cumplimiento al deber de ornato público, los trabajos y obras ordenados para la adaptación al ambiente urbano deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

b) Realizar las actuaciones necesarias para mejorar toda clase de edificaciones y construcciones para su adaptación al medio ambiente y natural o para la mejora

de la calidad y sostenibilidad del medio urbano. En este último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales hasta donde alcance el deber legal de conservación. 2. Si cualquiera de las órdenes de ejecución anteriores afectare a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia, que podrá igualmente dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de las edificaciones o construcciones catalogadas o declaradas de interés histórico artístico.

Artículo 212. Contenido de las órdenes de ejecución.

Las órdenes de ejecución se dictarán atendiendo en todo caso al principio de proporcionalidad y contendrán, al menos:

- a) Identificación de las causas que justifican su adopción.
- b) Relación de las actuaciones y trabajos necesarios para el cumplimiento de los fines que la justifican, sin perjuicio de su posterior concreción durante su fase de ejecución.
- c) Las medidas urgentes, de carácter provisional, que en su caso fueran imprescindibles para asegurar la protección del interés público y salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes.
- d) Plazo para la ejecución voluntaria, que podrá prorrogarse conforme a las normas previstas en la ley reguladora del procedimiento administrativo común.
- e) La advertencia de los medios de ejecución forzosa en caso de incumplimiento.

Artículo 213. Procedimiento y efectos de las órdenes de ejecución.

1. Sin perjuicio de las especialidades que puedan regular las respectivas ordenanzas municipales, la orden de ejecución deberá dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales.

Iniciado el procedimiento, se deberá dar en todo caso trámite de audiencia previa por un plazo de diez días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados; debiendo simultáneamente comunicarse, en su caso, a las Administraciones que pudieran verse afectadas a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de diez días.

2. Durante la instrucción del expediente, los propietarios obligados pueden:

a) Proponer alternativas técnicas que garanticen el cumplimiento del objeto de la orden, que suspenderá el cómputo del plazo para la ejecución de la orden hasta la resolución de la solicitud.

b) Solicitar declaración de ruina, que suspenderá el cómputo del plazo para la ejecución de la orden hasta la resolución de la solicitud.

3. Sin perjuicio de las medidas provisionales que en su caso pudieran adoptarse, si los servicios técnicos municipales apreciaran peligro inminente de daños a personas o bienes, el alcalde o las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado podrá adoptar las medidas que consideren necesarias, incluyendo el desalojo de los inmuebles.

4. El plazo para ejecutar la orden de ejecución será el fijado por los servicios técnicos municipales, y en su defecto, este será de tres meses. 5. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de seis meses.

5. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución determinará la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento del deber de conservación, que se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación estatal.

Artículo 214. Incumplimiento de la orden de ejecución.

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.

c) Imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, por importe de entre 1.000 y 10.00 euros. En ningún caso el importe total de la suma de las cuantías de todas las multas coercitivas impuestas podrá superar el límite del deber legal de conservación, atendiendo al principio de proporcionalidad.

d) Expropiación, venta o sustitución forzosas.

2. En los casos de ejecución subsidiaria por la Administración Pública ante la inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas el valor del derecho de propiedad podrá minorarse hasta en un 50%, correspondiendo la diferencia a la Administración.

3. En todos los supuestos de ejecución sustitutoria forzosa de la persona obligada a cumplir las órdenes de ejecución reguladas por esta ley podrá

convocarse un concurso para adjudicar el programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 215. De manera particular, previamente a la resolución que declare el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio con la propiedad para acordar la convocatoria de un concurso de programas en régimen exclusivo de ejecución sustitutoria, en la modalidad de reparto en propiedad horizontal, que implicará la ausencia de declaración expresa del incumplimiento y la inaplicación del régimen de ejecución sustitutoria forzosa.

Artículo 215. El concurso de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora en la ejecución sustitutoria.

1. El ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses desde la resolución correspondiente al cumplimiento de deber, convocará, de oficio o a instancia de parte, un concurso para la presentación de programas de actuación edificatoria o rehabilitadora, previa aprobación de un pliego de condiciones que preverá, de manera ponderada, los mayores o menores costes de ejecución, los precios máximos de venta, las rentas de alquiler, los derechos de superficie, el porcentaje de vivienda protegida en las actuaciones residenciales, los menores plazos de ejecución, la mejor calidad de diseño e integración urbana, y cualesquiera otros factores que se consideren de interés.

2. Los programas contendrán los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, constituida por un anteproyecto con la estimación de los costes de ejecución y una garantía provisional del 3 % del valor catastral de la finca.

b) Propuesta del convenio para suscribir entre el ayuntamiento y el adjudicatario en el que se harán constar compromisos, plazos, garantías y posibles penalizaciones.

c) Propuesta jurídico-económica con la previsión de los costes generales y financieros de la ejecución, el beneficio del promotor y la memoria de viabilidad económica. Contendrá también el precio propuesto para la adquisición del inmueble en las modalidades de ejecución expropiatoria forzosa o de adjudicación de partes de la edificación de valor equivalente a la totalidad de los costes de ejecución en la modalidad de aportación en régimen de propiedad horizontal.

3. El concurso referido en el apartado se tramitará de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá un plazo de dos meses para la presentación de alternativas técnicas en propuesta abierta. Transcurrido este período, en el plazo máximo de dos meses, y previa emisión de los informes técnicos preceptivos, el ayuntamiento seleccionará una alternativa técnica justificada en el cumplimiento del pliego de condiciones.

b) Seleccionada la alternativa técnica se concederá un nuevo plazo de dos meses, para la presentación, en sobre cerrado, de las propuestas de convenio, proposiciones jurídico-económicas y memorias de viabilidad económica a la alternativa seleccionada. Transcurrido este plazo y abiertas las propuestas, el ayuntamiento, previa emisión de los informes técnicos preceptivos, adjudicará el programa de actuación edificatoria o rehabilitadora en un plazo máximo de dos meses.

SECCIÓN 2ª. SITUACIÓN DE RUINA

Artículo 216. *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción, edificación o partes de ellas estuvieran en estado ruinoso, en los términos definidos en esta ley, el Ayuntamiento declarará la situación legal de ruina:

a) En el supuesto de ruina técnica cuando los daños requieran una reconstrucción absoluta del inmueble por presentar éste un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o de algunos de sus elementos estructurales fundamentales.

b) En el supuesto de ruina económica cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

También formará parte de este supuesto aquél en el que, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de, al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de aquéllas, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en este mismo apartado, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

c) En el supuesto de ruina urbanística cuando las reparaciones para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo, resulten incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente.

2. Podrá declararse en situación legal de ruina parcial una parte de la construcción o edificación que cuente con independencia estructural y funcional, resultando posible su demolición sin repercutir en el estado físico normal y autónomo de la parte no afectada del inmueble.

Artículo 217. Procedimiento de la declaración de la situación de ruina.

1. Corresponderá al Alcalde la declaración de la situación de ruina, previo procedimiento, en el que, sin perjuicio de las especialidades que establezcan las respectivas ordenanzas municipales, deberá darse en todo caso audiencia a los propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados.
2. El procedimiento de declaración de la situación de ruina se iniciará de oficio, pudiendo cualquier persona formular denuncia, lo que no implicará, necesariamente, la condición de interesado.

En el caso de que el expediente de ruina sea promovido por el propietario del inmueble, se deberá aportar la documentación técnica justificativa de la situación de ruina que se alegue, que deberá ser valorada por los servicios técnicos municipales previamente al inicio del expediente.

3. Por razones de urgencia debidamente motivadas, el Alcalde, sin necesidad de audiencia previa, estará habilitado para la adopción inmediata, y por plazo determinado, de todas las medidas provisionales que sean precisas referidas a la seguridad de la construcción o edificación, incluido el desalojo de los ocupantes.
4. La resolución que inicie el procedimiento, deberá ir precedida del correspondiente informe técnico y jurídico, que se trasladará a los propietarios moradores y a otros titulares de derechos reales sobre el inmueble.

Una vez trasladado el informe técnico respectivo, se abrirá un periodo de audiencia, por el plazo de un mes, para que los interesados puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes para la defensa de sus derechos e intereses legítimos; a la vista de las cuales, y previo informe técnico y jurídico municipal y en el plazo máximo de 6 meses, se resolverá el expediente con los efectos que procedan.

Artículo 218. Efectos de la declaración de la situación de ruina.

1. La resolución del procedimiento de declaración de la situación de ruina contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declarar la construcción o edificación en estado de ruina total o parcial y, en su caso, declarar el incumplimiento del deber de conservación, indicando las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y ordenando la demolición, sin perjuicio de que el propietario, a su elección, pueda proceder a la completa rehabilitación en caso de que la construcción o edificación no esté catalogado ni sujeto a régimen de protección.
 - b) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos de la construcción o edificación previstas en la normativa.

2. Cuando se trate de edificios catalogados o sujetos a régimen de protección, será necesario el informe emitido por el órgano o consejería competente en la materia y la resolución podrá contener la adopción de medidas urgentes y realización de los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento de ayuda económica o proceder a la sustitución del propietario incumplidor.

3. No se declarará la situación legal de ruina cuando se haya incumplido una orden de ejecución previa, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas.

4. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación para restaurar el inmueble, en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas, se ampliará al 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

Artículo 219. *Ruina inminente.*

1. Cuando alguna construcción, edificación o partes de ellas amenace ruina u ofrezca tal deterioro que suponga peligro para las personas o bienes o para la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico artístico y exista un riesgo derivado en la demora que supondría la tramitación del expediente de declaración de la situación legal de ruina, el Alcalde estará habilitado para disponer de todas las medidas que sean precisas referidas a la seguridad de la construcción o edificación, incluido el desalojo de los ocupantes.

Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y la integridad física de las personas o la de sus bienes.

2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación de ruina.

3. Sin perjuicio de las especialidades que puedan establecer las respectivas ordenanzas municipales, el procedimiento de ruina inminente se iniciará de oficio. Cuando medie denuncia, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad de la construcción o edificación, proponiendo, en su caso, la adopción de las medidas excepcionales de protección que haya de aplicarse con carácter inmediato. El Alcalde adoptará la resolución que proceda en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos municipales.

4. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

Artículo 220. Incumplimiento de la resolución de la declaración de situación de ruina.

1. Cuando en la resolución del expediente de declaración de ruina se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijarán los plazos en que estas deben iniciarse y finalizarse, con las advertencias de que, de no ejecutarlas en las condiciones y plazos señalados en la resolución, la Administración las ejecutará, repercutiendo los costes al obligado.

2. Cuando en la resolución del expediente de declaración de ruina se hubiese acordado la demolición de la construcción o edificación, se fijará los plazos en que esta debe iniciarse y finalizarse.

3. Cuando en la resolución del expediente de declaración de ruina se constatare que hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, y habiendo expresado en ella el plazo para el desalojo del inmueble, de no producirse este en el plazo señalado, y previo apercibimiento, se procederá al desahucio por vía administrativa.

Artículo 220. Medidas urbanísticas excepcionales para la situación de zona catastrófica.

1. A los efectos de la presente ley podrá autorizarse la reconstrucción, con las mismas características volumétricas que tenían los edificios, construcciones e instalaciones afectados por situaciones declaradas por el Consejo de Ministros como zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil o por el Consejo de Gobierno de emergencia de naturaleza catastrófica, que, en el momento de producirse, estuvieran sometidos al régimen previsto para fuera de ordenación.

2. La reconstrucción en estos términos no supondrá, en ningún caso, la alteración de la situación jurídica en la que se encontraba el edificio, construcción o instalación antes de dicha declaración.

3. En ningún caso podrá autorizarse la reconstrucción de los edificios, construcciones e instalaciones en zonas inundables.

4. Esta disposición será de aplicación tanto respecto a las situaciones ya declaradas como a aquellas cuya declaración se efectuase tras su entrada en vigor.

CAPÍTULO V

Instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario

SECCIÓN 1ª. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 221. *Constitución y naturaleza.*

1. La Comunidad de Madrid y los municipios deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución y el cumplimiento de los fines de la ordenación territorial y urbanística.
2. Los patrimonios públicos de suelo, integrados por bienes patrimoniales o de dominio privado, tendrán carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. En defecto de lo previsto en esta Ley, resultará de aplicación a los mismos, lo establecido en la legislación patrimonial de la Administración titular del mismo.

Artículo 222. *Bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Integran el patrimonio público de suelo:
 - a) Los bienes patrimoniales de la Administración Pública correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico les asigne tal destino o la Administración Pública titular del bien que acuerde, de forma expresa, su inclusión en este patrimonio.
 - b) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
 - c) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
 - d) Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
 - e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
 - f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.

i) Los demás bienes inmuebles e ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2. Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.

b) Los ingresos obtenidos, bien sea mediante la sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública en virtud de las cesiones obligatorias por su equivalente en metálico.

b) Los ingresos obtenidos por la conversión de cesiones de suelo en actuaciones de dotación por su equivalente económico.

c) Los ingresos derivados de la gestión y disposición de los bienes que integran el patrimonio público de suelo.

d) Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporte como capital público bienes del patrimonio público de suelo.

e) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

f) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

g) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

Artículo 223. *Reserva de terrenos.*

1. Los instrumentos de la ordenación urbanística y del territorio podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

3. Las reservas de terrenos a que se refiere el número 1 podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquella y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

4. La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.

Artículo 224. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.

b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.

c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

d) Actuaciones de interés social para, entre otros fines:

1.º Atender las necesidades que requieran operaciones de regeneración urbana, ya sean estas ejecutadas en régimen de actuaciones integradas o de forma aislada.

2.º Crear y facilitar suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

1.º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

2.º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.

3.º Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

2. Para la gestión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se podrán suscribir todos los negocios jurídicos y ejercer cuantas facultades sean precisas, incluyendo el crédito con garantía hipotecaria. Dicha gestión se registrará, en todo lo no previsto en esta Ley, por la normativa aplicable a los bienes patrimoniales de la Administración titular del patrimonio.

3. Excepcionalmente, los municipios podrán destinarlo a reducir su deuda comercial y financiera, cumpliendo los requisitos, plazos y formas de reposición al patrimonio público de suelo establecidos en la legislación estatal.

Artículo 225. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.

1. La gestión del patrimonio público de suelo se llevará a cabo por la Administración Pública titular, bien de manera directa o mediante su encomienda a organismos, entidades o empresas de capital público o mixto, gerencias, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo, se podrán constituir sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la gestión de estos patrimonios.

2. Las Administraciones Públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un inventario donde conste, como mínimo:

- a) Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- b) Los depósitos e ingresos en metálico.
- c) Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- d) El destino final de los bienes e ingresos.

3. En la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales debe constar un informe relativo a la gestión y explotación del patrimonio público de suelo, el cual será objeto de los mismos controles que la liquidación.

Artículo 226. Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbanizado y rural pueden ser:

- a) Enajenados mediante subasta o concurso en virtud de los procedimientos previstos en la legislación patrimonial, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas correspondientes de la ley reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas. Será preceptivo concurso con pluralidad de criterios

cuando se destinen a viviendas protegidas. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización en su caso.

El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.

b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental.

c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social.

d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior, o los concursos previstos en la letra c) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

3. Igualmente procederá la enajenación directa de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo en los siguientes supuestos:

a) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los apartados precedentes.

b) Cuando se trate de solares que, por su forma o pequeña extensión, resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

c) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

d) Cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

e) Cuando, por razones excepcionales debidamente justificadas, se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

4. En defecto de lo previsto en esta Ley, resultará de aplicación a los actos y al procedimiento de disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, lo establecido en la legislación patrimonial de la Administración titular del mismo.

SECCIÓN 2ª. DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 227. Derecho de superficie.

1. La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En cuanto a su régimen jurídico y constitución, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

3. La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

SECCIÓN 3ª DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 228. Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y administraciones titulares de éstos.

1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto:

a) En favor de la Comunidad de Madrid y de los municipios, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas de derechos reales sobre los mismos, que se realicen:

1.º En las reservas de terrenos para el patrimonio público de suelo delimitadas por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.

2.º En ámbitos o terrenos sujetos por el planeamiento urbanístico a actuaciones de rehabilitación del patrimonio arquitectónico con finalidad residencial.

3.º En Espacios Naturales Protegidos.

4.º En las zonas de suelo rural protegido y suelo rural no protegido que se delimiten a tal fin por los instrumentos de la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico o, en su defecto, por acuerdo municipal o resolución de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, previa información pública por plazo de veinte días.

5.º En los demás casos previstos por la legislación sectorial.

b) En favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas, de derechos reales sobre los mismos, que se realicen en los terrenos y edificaciones que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

A estos efectos la delimitación de los suelos sometidos a derecho de tanteo y retracto se llevará a cabo por los instrumentos de la ordenación del territorio, por el planeamiento urbanístico, o por Resolución de la Consejería competente por razón de la materia, previa información pública por plazo de veinte días.

2. Los derechos de tanteo y retracto a que se refiere la letra a) del número anterior podrán ser ejercidos indistintamente por cualquiera de dichas Administraciones, ordenándose tal ejercicio por la regla de la prioridad temporal.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, a contar desde la aprobación de la correspondiente delimitación. En los espacios naturales protegidos tendrán, no obstante, vigencia indefinida, en tanto subsista la declaración de aquéllos.

4. Su ejercicio se rige por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

Artículo 229. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

1. En la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y en los municipios de más de 15.000 habitantes, así como todos aquellos que lo acuerden, funcionará un registro, organizado por reservas o zonas, de los actos jurídicos de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística actuará como registro municipal respecto de aquellos municipios que no tengan constituido registro propio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los municipios que deban o decidan crear su propio Registro, así como las Consejerías que delimiten suelos sometidos a estos derechos, deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, los actos de delimitación de los bienes, la creación de los Registros, cuando proceda, así como los datos, que se actualizarán cada seis meses.

3. El registro administrativo de actos sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar su contenido y sus actualizaciones periódicas al Colegio

Notarial de Madrid y a los Registros de la Propiedad y, en su caso, Mercantil existentes en la Comunidad de Madrid.

Artículo 230. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.

La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.

2. La transmisión onerosa de más del 50 por 100 de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 60 por 100 por terrenos, construcciones o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tiene la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

3. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el número 1. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.

Artículo 231. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 232. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin construcciones o edificaciones por una edificación o construcción nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquélla quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación o construcción nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

Artículo 233. Destino de los bienes adquiridos.

1. La Administración pública que haya adquirido como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa que motivó la sujeción a dichos derechos.

2. El cumplimiento de la obligación durante, al menos, los ocho años siguientes al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, impedirá al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

SECCIÓN 4.^a INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO

Artículo 234. Obligación de comunicación de precios de construcción, venta y arrendamiento.

Los profesionales y las empresas, individuales y societarias, que se dediquen habitualmente en el territorio de la Comunidad de Madrid a la promoción, construcción, administración o venta, arrendamiento o comercialización, incluso a título de intermediación o en cualquier otra forma, de suelo, urbanizado o no, y de construcciones o edificaciones, cualquiera que sea su uso, estarán obligados a formular trimestralmente al registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística previsto en el artículo 229 una declaración, por zonas y tipos de usos, de los precios medios de las operaciones de compraventa o arrendamiento efectuadas en el trimestre correspondiente y de los de venta o arrendamiento que mantengan en oferta.

Artículo 235. Observatorio de precios inmobiliarios.

1. En el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística contemplado en el artículo 229 de la presente Ley funcionará un observatorio de precios de suelo, que sistematizará y mantendrá actualizados los datos que obtenga por información propia y, en todo caso, los

que resulten tanto de los justiprecios acordados por el Jurado Territorial de expropiación forzosa como de las notificaciones por razón del juego de los derechos de tanteo y retracto en favor de las administraciones públicas regulados en la sección precedente y de las comunicaciones practicadas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Los datos incorporados al observatorio de precios de suelo excluirán todas las referencias que permitan la identificación de informaciones subjetivas o que se refieran a circunstancias específicas de las operaciones de las que resulten. Serán en todo caso públicos, debiéndose utilizar los medios técnicos, incluso informáticos y telemáticos, que permitan una mayor difusión y un más fácil acceso por todos los ciudadanos.

3. El observatorio de precios de suelo podrá constituirse o coordinarse junto con entidades públicas y privadas mediante la formalización de convenios, con el fin de mejorar la calidad, actualización y alcance de la información recopilada. Dichos convenios deberán garantizar la interoperabilidad técnica necesaria para la integración de sistemas y el intercambio seguro de información.

TÍTULO VIII

Disciplina urbanística

Artículo 236. *Definiciones.*

A los efectos de este título se entiende por:

a) Usos: funciones globales que se realicen en una finca y/o parcela, entendiendo por tales los residenciales, productivos, terciarios y de equipamiento. Cuando en el presente título se emplea el término uso del suelo, se refiere a cualquiera de los usos globales anteriores.

b) Actividades: uso pormenorizado y concreto de un terreno, inmueble, obra, construcción o instalación.

c) Núcleo de población: se considera núcleo de población aquella parte del territorio clasificada como suelo urbanizado que cuente, o esté previsto que cuente, con edificaciones y dotaciones destinadas a uso residencial. Tendrá también la consideración de núcleo de población, aun en suelos clasificados como suelo rural, todo asentamiento humano que, por su configuración y características, genere de forma objetiva una demanda de servicios urbanísticos y asistenciales propios del medio urbano, tales como suministro de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público o accesos viarios adecuados.

d) Riesgo de formación de núcleo de población: se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

- 1.º Cuando la distancia entre la edificación residencial y el límite del suelo urbanizado sea inferior a 300 metros.
- 2.º Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona.
- 3.º Cuando en el interior de un círculo de 300 metros de diámetro existan más de tres viviendas en construcciones independientes.
- 4.º Cuando se construya alguna red de servicios urbanísticos ajena al uso agrario o a otros autorizados por la normativa urbanística.

e) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Se considerará finca registral cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad.

f) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuido uso urbanístico independiente, o bien edificabilidad y uso.

CAPÍTULO I

Potestades administrativas, distribución de competencias y organización.

Artículo 237. Potestades de disciplina urbanística e intervención de la Administración.

1. Cuando se produzcan actuaciones contrarias a la legalidad urbanística, la autoridad administrativa adoptará las siguientes medidas:
 - a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física que la actuación ilegal hubiera alterado o transformado, a través de las medidas reguladas en la presente ley.
 - b) La iniciación de los procedimientos de revisión de los actos administrativos que pudieran amparar la actuación ilegal, instando –cuando proceda– la suspensión de estos actos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que pudiera corresponder en cada caso.
 - c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades civiles o penales.
 - d) El resarcimiento del daño y la indemnización de los perjuicios a cargo de quien sea declarado responsable.
2. La Administración pública deberá, en todo caso, adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la actuación ilegal, y tramitar los expedientes sancionadores que procedan, con arreglo a los principios de competencia, legalidad y proporcionalidad.

3. Para el debido cumplimiento de las medidas citadas, las administraciones competentes disponen de las potestades de intervención administrativa, inspección, restablecimiento de la legalidad y sanción.

4. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes y compatibles con las sanciones que procedan por la comisión de infracciones tipificadas en la presente ley.

5. A los efectos del presente título, la referencia a actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo comprende tanto las construcciones o instalaciones fijas como las móviles o desmontables, incluidas caravanas y otros elementos móviles.

Artículo 238. Relación entre los procedimientos de disciplina urbanística.

1. Toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

b) El procedimiento sancionador.

2. Para la tramitación de estos dos procedimientos, la Administración competente podrá:

a) Instruir y resolver conjunta y simultáneamente ambos procedimientos, con la posibilidad de agrupar todos o algunos de los actos administrativos que los conforman.

b) Iniciar en primer lugar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y con posterioridad el procedimiento sancionador.

Artículo 239. *Distribución de competencias en materia de disciplina urbanística.*

1. Corresponde a los municipios la potestad de intervención administrativa sobre la actividad urbanística a través del otorgamiento de licencias o del control de declaraciones responsables.

2. Corresponden a los municipios las potestades de inspección, restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, así como la potestad sancionadora, con carácter general y sin perjuicio de las fórmulas de colaboración que se acuerden con la Administración autonómica, así como de lo establecido en el artículo 263 de la presente ley.

3. Las potestades de inspección, restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, así como la potestad sancionadora, corresponderán a la Administración autonómica cuando se estén ejecutando o se hayan ejecutado

en los supuestos que intervenga por subrogación en los términos contemplados en el artículo 263.

4. Las potestades de inspección, restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, así como la potestad sancionadora, corresponderán a la Administración autonómica cuando se estén ejecutando o se hayan ejecutado en suelo rural protegido en municipios con una población igual o inferior a 1000 habitantes.

5. La distribución de competencias en los términos establecidos en este artículo debe entenderse sin perjuicio del deber de colaboración de la Administración municipal en los procedimientos correspondientes mediante la emisión de informes no vinculantes.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 240. *Personas responsables.*

1. A los efectos de este título pueden ser responsables de las infracciones tanto las personas físicas como las personas jurídicas y las entidades sin personalidad a las que se refiere la normativa de régimen jurídico del sector público.

2. Con carácter general, y según proceda, se considerará persona responsable a las siguientes:

a) Persona promotora: cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

b) Proyectista: el agente que, por encargo de la persona promotora, redacta el proyecto o documento técnico urbanístico.

c) Persona constructora: la persona que asume contractualmente, ante la promotora, el compromiso de ejecutar las obras conforme al proyecto y al contrato, con medios humanos y materiales propios o ajenos.

d) Dirección de obra: quien dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto.

e) Dirección de la ejecución de la obra: quien asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

f) Persona propietaria: quien ostenta el derecho de propiedad inscrito en el registro de la propiedad. Los datos contenidos en el catastro inmobiliario se presumen ciertos, salvo prueba en contrario y sin perjuicio de los pronunciamientos jurídicos del registro de la propiedad, que prevalecerán en caso de discrepancia.

Cuando en el régimen de copropiedad no conste en el registro de la propiedad la asignación de cuotas que impliquen el uso exclusivo y excluyente de determinadas partes de la finca urbanística, la responsabilidad de cualquier actuación ilícita que se efectúe recaerá sobre todas las personas propietarias.

g) Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos de agua, energía, gas y telecomunicaciones serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.

3. En particular, y a los efectos del procedimiento sancionador, se considerará persona responsable de las infracciones:

a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo o subsuelo ejecutados o desarrollados sin título habilitante o contraviniendo sus condiciones, el propietario de los terrenos o el sujeto que ejerza la actividad; el promotor y el constructor de las obras; el técnico redactor y el que dirija las obras. Se presumirá promotor a la persona propietaria del suelo, salvo prueba en contrario.

b) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo o subsuelo ejecutados o desarrollados al amparo de títulos habilitantes declarados ilegales:

1.º El titular del órgano administrativo que haya otorgado el título habilitante sin los preceptivos informes, o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la ilegalidad; los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de su otorgamiento en idénticas condiciones; o bien, si los informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron, cuando concurren dolo, culpa o negligencia grave.

2.º Las personas enumeradas en la letra a) cuando hayan actuado con dolo o culpa grave.

3.º Si la anulación o declaración de ineficacia del título habilitante fuese consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento urbanístico o de gestión del que trae causa, no habrá lugar a imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichos títulos a menos que fuesen los promotores del plan de ordenación urbanística declarado nulo y que dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

c) En las infracciones en materia de segregación, división y formación de fincas, así como la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca, así como la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva, sin reunir las características exigidas por la legislación aplicable, serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos, los adquirentes en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida y también el

promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.

Los negocios jurídicos que se realicen incumpliendo la normativa urbanística y el régimen de formación de fincas y parcelas, la relación entre ellas y complejos inmobiliarios regulados en la legislación estatal serán nulos de pleno derecho, siendo responsables frente a la administración las personas transmitentes, adquirentes y aquellas que en el ejercicio de sus profesiones cooperen o participen en la comisión de tales acciones.

d) Las Entidades privadas colaboradoras urbanísticas serán las únicas responsables frente a las administraciones públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de conformidad, y su actuación sustituirá la responsabilidad de los demás interesados.

4. En caso de impago de la multa impuesta a personas jurídicas o entes sin personalidad, serán responsables solidarios sus administradores de hecho o de derecho.

Artículo 241. Extinción de la persona sancionada.

1. El fallecimiento de la persona física extingue su responsabilidad con respecto a las sanciones que procedan, sin perjuicio del deber de restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

2. Si la persona jurídica responsable se extinguiera antes de ser sancionada por resolución firme en vía administrativa, se considerarán responsables las personas físicas por cuya actuación se cometió la infracción.

3. Si la persona jurídica ya sancionada se extinguiera y la multa no se satisficiera en liquidación, serán responsables solidarios de su pago las personas a las que se refiere el apartado anterior y los socios o partícipes en el capital, hasta el límite de la cuota que se les hubiera adjudicado.

Artículo 242. Transmisión de la obligación de restitución de la legalidad urbanística.

1. Las obligaciones de restitución de la legalidad urbanística se transmiten con la propiedad de la finca sobre la que recae la obligación.

2. El procedimiento de restitución de la legalidad urbanística se seguirá contra la persona que sea propietaria al tiempo de su tramitación, aunque no participara de la comisión de la infracción y sin perjuicio de la responsabilidad sancionadora de la persona que, por acción u omisión, cometiera la infracción.

3. Si la transmisión se realiza durante la tramitación del procedimiento de restitución, el nuevo adquirente se subrogará en la misma posición y situación administrativa que el transmitente, sin que sea preciso retrotraer el procedimiento.

4. Si la transmisión se realiza una vez finalizado el procedimiento administrativo, el nuevo adquirente se subrogará en las obligaciones contraídas por el transmitente, sin que sea necesaria la tramitación de un nuevo procedimiento. En este caso, se acordará la subrogación, requiriendo su cumplimiento y advirtiéndolo al adquirente que transcurrido el plazo concedido se procederá a su ejecución forzosa en los términos establecidos en esta ley.

5. El antiguo y el nuevo propietario deberán comunicar conjuntamente y por escrito la transmisión a la Administración autora de la resolución. Si no se efectuara esta comunicación, ambos quedarán obligados, y serán válidas las actuaciones ejecutivas dictadas contra cualquiera de ellos.

Artículo 243. Prescripción de la acción de restitución de la legalidad y de las obligaciones impuestas.

1. La acción para exigir la restitución de la legalidad urbanística prescribe a los quince años en el suelo rural protegido o seis años en el resto de los casos, a contar desde la total terminación de las obras o instalaciones según lo dispuesto en el artículo 253 y siguientes de la presente ley. Este mismo plazo será de aplicación con respecto a los usos y actividades que se ejerzan sin título habilitante, y respecto de los actos de división, segregación, parcelación y formación de fincas, realizándose su cómputo de acuerdo con lo establecido en el artículo 254 y 259, respectivamente.

2. Las órdenes de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios, así como las resoluciones de cumplimiento por equivalencia, prescriben a los quince años desde que sean ejecutivas, salvo lo dispuesto en el artículo 264 de la presente ley.

3. La orden de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de nulidad del título administrativo que las amparaba prescriben a los quince años desde que la declaración de nulidad o anulabilidad sea firme en vía administrativa y judicial.

4. Las limitaciones temporales recogidas en este artículo no se aplicarán en el supuesto de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística relacionadas en el artículo 264 de la presente ley.

Artículo 244. Prescripción de las infracciones y sanciones urbanísticas.

1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de seis años, o de quince años en el suelo rural protegido, computados desde la

total terminación de las obras o instalaciones. Este plazo de prescripción no se aplicará a las actuaciones relacionadas en el artículo 264, que serán imprescriptibles.

2. La prescripción de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas se sujetará a idénticos plazos que los señalados en el apartado anterior.

3. El cómputo del plazo de prescripción de las infracciones y sanciones se hará de acuerdo con lo establecido en el artículo 263 de la presente ley.

Artículo 245. Restablecimiento de la legalidad urbanística y registro de la propiedad.

1. Las resoluciones que se dicten en los expedientes de restitución de la legalidad, una vez notificadas a las personas responsables, será comunicadas obligatoriamente al registro de la propiedad, para la práctica de la inscripción que proceda de acuerdo con la normativa estatal.

Cuando la resolución que pone fin al procedimiento adquiera firmeza en vía administrativa, se comunicará al registro de la propiedad, solicitando la práctica de la nota al margen de la inscripción de dominio de la finca objeto del expediente.

2. Asimismo, y en los términos establecidos en la legislación estatal, serán inscribibles las resoluciones administrativas que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

Artículo 246. Deber de colaboración e información entre la Administración autonómica y local.

1. Las administraciones autonómica y local ejercerán sus competencias en materia de disciplina urbanística de acuerdo con los principios de lealtad institucional, adecuación al orden de distribución de competencias, colaboración, cooperación, coordinación e información mutua.

2. En el momento de su adopción, los ayuntamientos comunicarán a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la resolución de suspensión y requerimiento de legalización, la resolución que ponga fin al procedimiento de restitución de la legalidad urbanística, así como el acuerdo de incoación y la resolución del procedimiento sancionador. De igual modo actuará la consejería ante los ayuntamientos cuando intervenga en el ejercicio de las competencias autonómicas. También se comunicarán en el momento de su adopción las resoluciones de archivo, legalización o ejecutivas que se produzcan en relación con los expedientes de restitución de la legalidad urbanística.

3. Todos los acuerdos y resoluciones relativos a expedientes de restitución de la legalidad urbanística deberán incluir su referencia espacial, que podrá consistir en su georreferenciación, su referencia catastral y el código registral único si dispusiera del mismo.

CAPÍTULO III

Inspección urbanística

Artículo 247. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. La inspección urbanística es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo, así como cualesquiera otras actividades que supongan utilización de estos, se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente.

2. En especial, la inspección deberá:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas protectoras del medio ambiente, informando sobre su contenido a las personas que deban cumplirlas y asesorándolas para que desarrollen correctamente sus actos y actividades.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución regulada en la presente ley, tanto en la realización material de obras como en el desarrollo de actividades o usos.

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la ejecución o aplicación de los instrumentos para la ordenación urbanística.

d) Informar a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas de protección ambiental.

e) Colaborar con las administraciones competentes y auxiliar al Ministerio Fiscal y a los juzgados y tribunales de justicia en materia de ordenación urbanística y de protección ambiental.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

Artículo 248. Facultades del personal inspector.

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal funcionario adscrito a la inspección y vigilancia urbanística gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de autoridad. En este sentido, las administraciones, entidades de derecho público y privado, así como los particulares, estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

Con tal carácter, estará facultado para:

a) Acceder libremente a los lugares y obras objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer el tiempo necesario para realizar su actuación inspectora. No obstante, cuando la inspección requiera la entrada en el domicilio de una persona, deberá obtenerse su consentimiento o, en su caso, la correspondiente autorización judicial.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que considere necesaria, en particular:

1.º Requerir la identificación de las personas presentes en el lugar inspeccionado y que justifiquen los motivos de su presencia, y recabar cuanta información sea precisa relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada a tal efecto.

3.º Examinar los títulos administrativos habilitantes y la documentación técnica de que disponga la persona promotora o que consten en los archivos de la Administración que los otorgara.

4.º Realizar mediciones, pruebas técnicas u obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.

5.º Requerir y examinar toda clase de documentos relativos a la actividad objeto de inspección, incluyendo información de carácter tributario.

c) Comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable.

d) Recabar de todas las partes relacionadas con cualquier actuación urbanística, de los colegios profesionales y de cualquier otro organismo oficial con competencia en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones. La emisión de copias, certificaciones e información que fuera solicitada por la Administración actuante no devengará coste alguno.

Asimismo, las empresas suministradoras de agua, energía, gas y telecomunicaciones están obligadas a facilitar los datos de los titulares y de las edificaciones objeto de inspección, así como cualquier otro que les fuera requerido.

e) Requerir el auxilio y colaboración de las fuerzas y cuerpos de seguridad, en función de lo dispuesto en su legislación específica.

f) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común. Estas medidas deberán ratificarse por resolución de la Administración pública competente.

g) Adoptar las medidas provisionales que juzgue convenientes cuando, a juicio del personal inspector, se advierta la existencia de un peligro grave e inminente para la seguridad o la salud de las personas, o la actuación cause un grave riesgo

para la integridad de algún servicio o bien de dominio público, zona verde, espacio libre o bien catalogado. Estas medidas deberán ratificarse por resolución de la Administración Pública competente.

2. El personal inspector ejercerá siempre sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición. La acreditación incluirá sus datos identificativos, qué podrán ser seudonimizados, y hará constar su condición de agente de autoridad en el ejercicio de sus funciones. Durante las visitas de inspección, las personas inspeccionadas tendrán derecho a solicitar la exhibición de esta acreditación.

3. Los hechos constatados por el personal funcionario en el ejercicio de sus competencias gozan de valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio del derecho de las personas interesadas a formular alegaciones y aportar pruebas en defensa sus derechos e intereses.

4. Todos los municipios con una población superior a 5.000 habitantes deberán contar con al menos una unidad administrativa dedicada exclusivamente al ejercicio de funciones inspectoras. Cuando no tengan capacidad para contar con una unidad propia deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante cualesquiera de las fórmulas de cooperación que se suscriban con la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo previstas en la presente ley para el desarrollo de la función inspectora.

Artículo 203. *Visitas de inspección.*

1. Concedida licencia urbanística, o presentada la declaración responsable, las obras y actividades que se realicen con ocasión de aquellas serán objeto de una o más visitas de comprobación en función de la entidad de la obra y actividad, según se establezca en el plan de inspección.

2. La Administración competente realizará inspección siempre que medie una denuncia atendiendo a los criterios que se establezcan en los planes de inspección, salvo que se trate de denuncias meramente reiterativas de otras anteriores o carentes manifiestamente de fundamento.

Si se presentara una denuncia solicitando el inicio de expedientes de disciplina urbanística, la Administración competente deberá iniciar, en el plazo máximo de tres meses, las actuaciones previas de investigación, que darán lugar o bien a la incoación del expediente de reposición de la legalidad urbanística o bien a la inadmisión o desestimación de la petición y al archivo de las actuaciones previas de investigación. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, el denunciante podrá entender desestimada su solicitud y deducir frente a la misma los recursos que en derecho procedan en ejercicio de la acción pública urbanística o de los derechos e intereses legítimos que lo amparen.

3. Si como resultado de la inspección se constatará que los hechos pudieran ser constitutivos de un posible ilícito penal, además de tramitarse los expedientes y las medidas de suspensión y cautelares de disciplina urbanística que procedan, se remitirá copia del acta de inspección al Ministerio Fiscal.

Artículo 249. Actas de inspección.

1. Las actas de inspección son documentos públicos que recogen el resultado de las actuaciones de inspección, vigilancia y comprobación de hechos. De cada visita de inspección se redactará un acta, en la que deberá dejarse constancia suficiente, en todo caso, de los siguientes datos:

- a) Fecha, hora y lugar de la actuación inspectora.
- b) Identificación y firma de la persona inspectora que subscribe el acta e identificación de las personas, de ser el caso, que acompañen al personal inspector.
- c) Datos identificativos de todas las personas con las que se entienden las actuaciones y que estén presentes durante la inspección, haciendo constar nombre, apellidos, documento nacional de identidad o equivalente, domicilio y calidad en la que comparecen.
- d) Identificación de la obra y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique.
- e) Manifestaciones efectuadas por las personas presentes en la actuación.
- f) Autorización expresa de acceso manifestada por la persona responsable.

2. El acta será firmada por el personal inspector interviniente y por las personas con las que se entienden las actuaciones de inspección. La firma de las personas relacionadas en el apartado 1.c) del presente artículo no implica la conformidad con su contenido. Si se negaran a suscribirla, se hará constar tal circunstancia, pero ello no implicará, en ningún caso, la paralización de la actuación inspectora.

3. En todo caso, se entregará copia del acta a las personas con las que se entiende la inspección. Si no hubiera persona alguna presente o si se negara a recibirla, el acta se incorporará al expediente, sin que sea necesaria su remisión. En este caso, las personas responsables podrán acceder a su contenido en los términos establecidos en la ley de procedimiento administrativo común.

4. El inspector actuante deberá advertir a las personas intervinientes y, en su defecto, a cualquiera otra relacionada con la obra o actividad objeto de inspección, que el desarrollo de cualquier actuación sin título habilitante puede constituir una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta. Asimismo, advertirá de que la obstrucción al ejercicio de la labor inspectora podrá ser constitutiva de infracción urbanística grave.

5. Las actas e informes de la inspección urbanística tienen valor probatorio y presunción de veracidad de los hechos que consten en ellas y que hubiesen sido

constatados por el personal inspector, sin perjuicio de las alegaciones y pruebas que en defensa de sus respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar las personas interesadas.

Artículo 250. Plan de inspección.

1. El plan de inspección es el documento que establece las líneas genéricas de la actividad inspectora, y tiene por finalidad determinar los objetivos y las actuaciones prioritarias para mejorar la calidad y la eficacia de la disciplina urbanística al servicio de la ciudadanía, y para garantizar la objetividad e imparcialidad en la actuación de las entidades y organismos que la ejercen.

2. El plan de inspección podrá determinar el régimen aplicable a las visitas de comprobación en función de la entidad de las obras. Asimismo, podrá establecer los casos en los que las entidades de colaboración urbanística podrán realizar actuaciones de inspección, vigilancia y control, así como los supuestos y el alcance de su colaboración.

3. La Comunidad de Madrid y los municipios con una población superior a 5.000 habitantes deberán disponer de un plan de inspección con el objetivo de dar cumplimiento a lo dispuesto en esta ley. Además, deberán realizar una memoria o un balance de actividad, con la periodicidad que establezca el plan de inspección, y como máximo cada cuatro años, recogiendo los datos más relevantes de la actividad que en materia de disciplina urbanística hayan realizado. Deberán constar, como mínimo:

- a) Número de inspecciones realizadas.
- b) Número de expedientes de reposición de la legalidad urbanística tramitados, especificando el tipo de obra, uso o actividad.
- c) Número de expedientes sancionadores tramitados, especificando el tipo de infracción.
- d) Número e importe de multas coercitivas impuestas y recaudadas.
- e) Número de reposiciones de la legalidad urbanística ejecutadas, diferenciando entre las realizadas por las personas obligadas y las ejecutadas de forma subsidiaria por la Administración actuante.

Esta memoria o balance de actividad se publicará en el portal de transparencia municipal y se comunicará a la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO IV

Protección de la legalidad urbanística

SECCIÓN 1ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN SIN TÍTULO HABILITANTE.

Artículo 251. Medida cautelar de suspensión y requerimiento de legalización.

1. Cuando se esté ejecutando algún acto de construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o vuelo sin el título habilitante exigible, o sin ajustarse a sus condiciones, la Administración competente dispondrá su suspensión inmediata. Si los servicios técnicos competentes estimaran que la actuación pudiera ser legalizable, se concederá un plazo de dos meses para solicitar su legalización.

El acuerdo será ejecutivo, pondrá fin a la vía administrativa y contra el podrá interponerse recurso potestativo de reposición en los términos regulados en la ley de procedimiento administrativo común o recurso contencioso administrativo según lo dispuesto en la ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. No procederá el requerimiento de legalización cuando las actuaciones sean manifiestamente incompatibles con el ordenamiento urbanístico, entendiéndose que lo son cuando se aprecie que lo promovido contraría el régimen de usos atribuido por la clasificación o calificación del suelo en el cual se sitúa, especialmente cuando el tipo de obra o uso se oponga al régimen de suelo. Esta misma incompatibilidad se apreciará cuando lo edificado exceda la altura, número de plantas, retranqueos o alineaciones, o cuando la parcela no cuente con las dimensiones mínimas requeridas.

3. No implicarán disconformidad con el título habilitante las variaciones en la ejecución del proyecto aprobado que por razones de oportunidad o conveniencia técnica hubiese ordenado el director de la obra, siempre que tales modificaciones se adecúen a la naturaleza del proyecto, no supongan aumento de altura, volumen, edificabilidad u ocupación y no comporten infracción urbanística alguna.

4. Cuando la ejecución de las obras o los usos se amparen en una declaración responsable, se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 261.

5. Las medidas señaladas en el presente artículo se notificarán al promotor y, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras, a las entidades urbanísticas de colaboración y a quien figure como propietario del inmueble en el catastro inmobiliario, cuando no coincidan con el primero, sin perjuicio de otras personas responsables que consten en el registro de la propiedad.

6. Cuando la Comunidad de Madrid tenga conocimiento de la comisión de cualquiera de los hechos enumerados en el apartado primero de este artículo y la reacción frente a los mismos sea de competencia municipal, remitirá lo actuado a la persona titular de la alcaldía requiriendo la adopción de las medidas

allí previstas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 219. De la misma forma actuará la Administración municipal en el supuesto de que tenga conocimiento de la comisión de una infracción cuya competencia le corresponda a la Administración autonómica.

7. La Administración competente deberá adoptar las medidas cautelares que en cada supuesto se consideren más eficaces para lograr la efectividad de la suspensión de las obras o el cese de los usos y actividades; singularmente, las siguientes:

- a) La retirada de los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados. Si dicha retirada no se efectuara en el plazo de las 48 horas posteriores a su notificación, la Administración actuante podrá retirarlos o precintarlos a costa de la persona obligada.
- b) El precintado de las obras, instalaciones y cualquier clase de actividad o uso que se esté realizando.
- c) El requerimiento a las empresas suministradoras de servicios de agua, energía, gas y telefonía para que suspendan el suministro de sus servicios. Con este objetivo, se notificará la oportuna resolución a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. Dicha suspensión deberá mantenerse hasta que se les notifique el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- d) La imposición de multas coercitivas por importe de entre 1.000 y 10.000 euros, reiterables hasta un máximo de diez multas coercitivas, hasta conseguir el cumplimiento de la orden de suspensión.
- e) Cualquier otra medida que sea conveniente a favor de la efectividad de la suspensión.

8. Del incumplimiento de la orden de suspensión o de cese se dará cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda.

Artículo 252. Restitución de la legalidad urbanística.

1. Si transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación del requerimiento de legalización, la persona responsable no presentara la solicitud de licencia o declaración responsable de legalización o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia, declaración responsable u orden de ejecución, la Administración competente acordará la demolición de las obras ilegales a costa de la persona obligada y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera se procederá si la legalización fuera denegada por ser la autorización de las obras o los usos contraria a la normativa urbanística.

2. Si se trata de una construcción de valor histórico-artístico o incluida en los catálogos de planes de ordenación urbanística, se ordenará el cese definitivo de la actuación, con adopción de las medidas de seguridad procedentes a costa de la persona interesada.

En caso de que la actuación consista en una demolición no autorizada de estas construcciones, podrá ordenarse la reconstrucción de lo indebidamente demolido a costa de la persona responsable. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

3. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de un año, que se computará desde el acuerdo de suspensión y requerimiento regulado en el artículo 251.

Este plazo se suspenderá de forma automática en el caso de que la persona responsable solicite la legalización y hasta que se resuelva sobre el otorgamiento de la licencia o se declare el cumplimiento de los requisitos establecidos para la declaración responsable.

4. El plazo máximo para resolver la legalización será de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya entrado en el registro del ayuntamiento competente para resolverla. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa, esta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a lo dispuesto en esta ley. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

5. La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes efectos:

- b) Si la licencia fuese otorgada o se declarase que las actuaciones realizadas se ajustan al título habilitante o la declaración responsable se ajusta al ordenamiento urbanístico, las actuaciones se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento de la legalidad mediante resolución de archivo. La suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedará sin efecto, y las actuaciones podrán continuar de acuerdo con las condiciones establecidas en la referida legalización.
- b) Si la licencia no fuese otorgada, o se declarase que las actuaciones realizadas no se ajustan al título habilitante o que la declaración responsable presentada no se ajusta al ordenamiento urbanístico, se continuará con el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y se procederá a adoptar las medidas necesarias previstas en esta ley para adecuar y reponer la realidad física alterada.

6. Las órdenes de restitución deberán cumplirse en el plazo que se determine en la resolución del expediente administrativo. Con carácter general, este plazo no será superior a tres meses.

No obstante, cuando la restitución de la legalidad urbanística presente una especial dificultad técnica apreciada por el órgano competente, este podrá

solicitar la aportación de un proyecto técnico en el que se reflejen las medidas de restauración que se propone realizar, así como las autorizaciones sectoriales que sean exigibles.

En este caso, el plazo general de tres meses podrá ampliarse atendiendo a las dificultades técnicas apreciadas en el citado proyecto.

Se presume que concurre especial dificultad técnica para la restitución de la legalidad en los grandes movimientos de tierra, en las explanaciones de grandes dimensiones, en la extracción de áridos y en la clausura de explotaciones mineras.

SECCIÓN 2ª. MEDIDAS SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y USOS CONCLUIDOS SIN TÍTULO HABILITANTE.

Artículo 253. Medidas frente a obras, construcciones e instalaciones sin licencia u orden de ejecución.

1. Siempre que desde la total terminación de las obras realizadas sin título habilitante, o sin ajustarse a las condiciones de aquel, no hubieran transcurrido los plazos señalados en el artículo 243, la Administración competente incoará el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística y requerirá a las personas responsables para que, en el plazo máximo de dos meses, soliciten su legalización o ajusten las obras a las condiciones del título que posean, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 251 y 252 de la presente ley.

2. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de un año a contar desde el requerimiento de legalización, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 252.

Artículo 254. Finalización de las obras, construcciones e instalaciones.

1. A los efectos de la presente ley se presume que unas obras realizadas sin título habilitante, o sin ajustarse a sus condiciones, se encuentran totalmente terminadas a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento. La carga de la prueba de su total terminación o implantación corresponderá a la persona responsable de la actuación.

2. Transcurridos los plazos señalados en artículo 243, en las obras, construcciones e instalaciones ejecutadas sin título habilitante será de aplicación el régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 12.

En tal caso, la Administración competente deberá instar su inscripción registral, determinando el régimen urbanístico que resulte de aplicación.

3. A los efectos de este artículo se incluirán como obras de mantenimiento y conservación, las que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad del inmueble.

4. La persona propietaria deberá renunciar al incremento del valor expropiatorio con carácter previo a la autorización de las obras de conservación y mantenimiento.

Artículo 255. Medidas frente a usos prescritos sin título habilitante.

1. En caso de que el uso de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como del suelo, subsuelo o vuelo, se realice sin título habilitante, el plazo de prescripción establecido en el artículo 243 empezará a computar desde su efectiva implantación, siendo preciso que el uso se manifieste mediante la aparición de signos externos y verificables, así como su declaración a efectos fiscales y laborales.

2. Los usos, respecto de los cuales no proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad por haber transcurrido los plazos establecidos, podrán mantenerse y se respetarán por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no produzcan daños o no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades, incluyendo el régimen al que se vean sometidas las actividades clasificadas por la normativa sectorial y medioambiental que sea de aplicación.

3. La admisión de un uso consolidado determina su compatibilidad urbanística a efectos de permitir su mantenimiento, pero para continuar ejerciéndolo deberá obtener el título habilitante que sea preciso por razón de la concreta actividad. También se permitirá un cambio de uso o actividad, siempre y cuando se trate de una actividad compatible y cumpla íntegramente con la normativa vigente.

4. Los interesados podrán solicitar de la Administración correspondiente la expedición de la certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de su acreditación mediante cualquier otro medio de prueba válido en derecho. Para ello deberán aportar prueba suficiente acreditativa de la prescripción de la infracción, así como de la implantación del uso consolidado.

5. El mantenimiento y tolerancia del uso no determinará derecho indemnizatorio alguno, y la persona propietaria deberá renunciar al incremento del valor expropiatorio con carácter previo a la certificación acreditativa del uso consolidado, así como a la autorización de las obras de conservación y mantenimiento.

Artículo 256. Régimen de actuaciones con disconformidades no sustanciales.

1. Con carácter excepcional, y de conformidad con el principio de proporcionalidad, se podrá declarar en régimen asimilado a fuera de ordenación construcciones, edificaciones e instalaciones con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística por resultar de imposible o difícil reposición. El carácter sustancial o no de la disconformidad atenderá entre otros criterios a la superficie, la visibilidad desde la vía pública, el impacto en el conjunto edificatorio y su estética o la accesibilidad. La aplicación de este régimen excepcional deberá motivarse y no eximirá del pago de sanción si procediera, ni de la indemnización sustitutoria en caso de incremento del aprovechamiento urbanístico materializado.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento habrá de valorar el grado de disconformidad existente y motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, así como establecer la indemnización sustitutoria por el exceso de aprovechamiento urbanístico materializado, de ser el caso.

3. Esta indemnización sustitutoria deberá abonarse con independencia de las sanciones que sean procedentes, sin que las personas responsables puedan beneficiarse de las reducciones contempladas en esta ley ni en las recogidas por la normativa de procedimiento administrativo común. La indemnización se calculará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones.

Artículo 257. Ejecución forzosa.

1. En caso de incumplimiento de las resoluciones que impongan medidas de demolición, reposición de la legalidad urbanística, cesación de usos o reconstrucción de lo indebidamente demolido, la Administración autora de la resolución procederá a su ejecución forzosa, bien mediante la imposición de multas coercitivas por importe de entre 1.000 y 10.000 euros reiterables y con un máximo de diez multas coercitivas, o bien mediante su ejecución subsidiaria a costa de las personas obligadas.

2. Estas multas no tienen naturaleza sancionadora y son compatibles con las sanciones que se puedan imponer como consecuencia de la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador. Asimismo, la imposición de las multas coercitivas y su importe recaudado son independientes del coste económico que se deberá repercutir por la ejecución subsidiaria, de ser el caso.

3. Constatado que estas multas no cumplen con su finalidad, la Administración autora de la resolución acordará la ejecución subsidiaria por cuenta de la persona obligada. Antes de su ejecución material, podrá liquidarse provisionalmente el importe de los gastos y de los daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, sin perjuicio de su liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a las que esté obligada, deberán exigirse por la vía de apremio.

4. Cuando sea necesario elaborar un proyecto técnico de obras para ejecutar subsidiariamente una orden de restitución de la legalidad, el órgano competente para ordenar su ejecución forzosa deberá elaborarlo y aprobarlo a cargo de la persona obligada.
5. Si la persona obligada procediera a restituir la legalidad urbanística, una vez notificado el acuerdo de ejecución subsidiaria, deberá abonar los gastos asumidos por la Administración, como, entre otros, la redacción de proyectos, y una indemnización consistente en el 5 % del menor de los importes de adjudicación o licitación.
6. La orden de restitución de la legalidad vulnerada constituye título habilitante suficiente, sin perjuicio del deber de las personas obligadas de cumplir con la normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 258. Causas de inejecución de las órdenes administrativas de restitución.

1. La regulación contenida en este artículo y en los siguientes se refiere exclusivamente a la inejecución de las resoluciones administrativas, hayan sido o no confirmadas por sentencia. Las ejecuciones judiciales se regirán por la normativa reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa cuya tramitación, de ser el caso, corresponderá a los órganos del poder judicial.
2. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal para ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano que la haya acordado se pronunciará, previa audiencia a las personas interesadas por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, sobre tal imposibilidad y, en su caso, adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la mayor efectividad del restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado.
3. El órgano competente podrá disponer la suspensión de la ejecución de la resolución que acuerde la reposición de la realidad física y jurídica alterada y acordar las medidas cautelares precisas para asegurar la efectividad de la resolución que ordene la reposición. El acuerdo de inicio del presente procedimiento, así como la solicitud de los obligados, interrumpen el plazo para ejecutar la resolución de restitución de la legalidad.
4. En el procedimiento de inejecución deberán recabarse los informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en caso de cumplimiento por equivalencia, la indemnización en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o urbanística, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

Los informes se pronunciarán igualmente sobre el establecimiento de las medidas alternativas compensatorias y correctoras tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación.

5. Son causas que, según el caso concreto, pueden determinar la imposibilidad material de ejecutar la resolución administrativa que acuerde la reposición de la realidad física:
 - c) La imposibilidad técnica de demoler las obras contrarias a la ordenación sin afectar a la estabilidad y seguridad del resto del conjunto edificatorio compatible con la ordenación o sin producir la demolición total.
 - c) La imposibilidad técnica de ejecutar la reposición de las obras de consolidación ejecutadas ilegalmente sin detrimento del resto del conjunto edificatorio.
 - c) Aquellas otras que, atendiendo a circunstancias acreditadas, evidencien una imposibilidad material de ejecución y no consistan en meras dificultades materiales o técnicas.
6. No constituye causa de imposibilidad material el supuesto en el que la demolición total de la edificación resulte proporcional por la mayor entidad de lo ilegalmente construido en comparación a las obras que se ajustan a la ordenación vigente. Tampoco constituye causa de imposibilidad material el supuesto en el que la ejecución de la resolución no sea económicamente viable.
7. Será causa de imposibilidad legal para ejecutar la resolución administrativa que acuerde la reposición de la realidad física la derivada de un cambio normativo o la aprobación definitiva de una innovación de la ordenación cuyas determinaciones supongan la compatibilidad de la actuación objeto de aquella. No obstante, la ejecución de la orden de restitución no se suspenderá hasta que se obtenga el título habilitante que ampare la totalidad de las obras ejecutadas, pudiendo procederse a la ejecución forzosa hasta la completa legalización en los términos del artículo 257.
8. Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe no serán causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas que acuerden la reposición de la realidad física alterada.
9. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del acuerdo de inexecución será de seis meses, transcurridos los cuales el silencio administrativo tendrá efectos desestimatorios.

Artículo 259. Restitución por equivalencia en los casos de inexecución.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento fijará, en su caso, las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación, y establecerá los términos en los que debe producirse el cumplimiento por equivalencia, asegurando en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito.

La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación o actuación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las propias de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Dicha resolución se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación estatal.

2. La Administración actuante podrá exigir hasta un 25 % del precio total de las obras ejecutadas sin título habilitante cuya ejecución por equivalencia se acuerde.

La indemnización por equivalencia deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan. Los infractores de la legalidad territorial o urbanística no se beneficiarán de la reducción de la sanción prevista en esta ley.

3. La resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia si se satisface la indemnización procedente y se cumplen, en forma y plazo, los términos establecidos en la resolución que acuerde el cumplimiento por equivalencia.
4. La inobservancia de las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias establecidas en la resolución que acuerde el cumplimiento por equivalencia facultará a la Administración para su ejecución forzosa, según proceda, mediante el apremio sobre el patrimonio y la ejecución subsidiaria.
5. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, dicho cambio no implicará la legalización automática de las actuaciones ilegales realizadas bajo la ordenación anterior. Únicamente se entenderá producida la legalización, a través del correspondiente medio de intervención administrativa, cuando la indemnización procedente haya sido abonada y los deberes y cargas establecidos por la nueva ordenación hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicha ordenación establezca.

Artículo 260. Medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística ante divisiones, segregaciones, parcelaciones y formación de fincas urbanísticas.

1. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes solo es posible si cada una de las resultantes reúne las condiciones exigidas por la normativa de ordenación del territorio y urbanismo.
2. La acción para exigir la restitución de la legalidad urbanística prescribe a los quince años en el suelo rural protegido o seis años en el resto de los casos, a contar respecto de las parcelas resultantes, desde el último acto de división física y jurídica que dio lugar a las mismas. La inscripción registral se considerará como el último acto jurídico que pone de manifiesto la división.
3. En caso de constitución o modificación de cualesquiera de los regímenes de organización de la propiedad regulados por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, el plazo de prescripción de la

acción comenzará a contar desde su inscripción registral. Esta regla será aplicable a todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en la que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Se excepcionan de la aplicación de esta regla aquellos inmuebles de uso residencial colectivo que acrediten la independencia de las fincas objeto de inscripción con una antigüedad superior al plazo establecido en el artículo 243 de esta ley.

4. En el caso de constitución o modificación de los regímenes a los que se refiere el párrafo anterior de este artículo, el restablecimiento de la legalidad se llevará a cabo con el derribo de las obras que permiten la independencia de las fincas y la agrupación jurídica de las fincas, haciéndose constar en el registro de la propiedad. En el caso de haberse producido únicamente una división jurídica, el restablecimiento de la legalidad se producirá con la agrupación de las fincas y su constancia registral.
5. En el caso de parcelaciones urbanísticas, segregaciones o divisiones, el restablecimiento de la legalidad se llevará a cabo mediante la reagrupación de las fincas, junto con, según los casos, la roturación de caminos, la eliminación de obras de urbanización y viarios, el desmantelamiento de infraestructuras y servicios, el derribo de vallados o cierres, así como el derribo de las edificaciones que la integran, según se establezca en la resolución que ponga fin al procedimiento de restitución de la legalidad urbanística.
6. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes o, en su caso, mediante resolución judicial. A estos efectos la Administración competente ostentará legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar a la constancia en el registro de la propiedad y en el catastro inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reagrupación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan. Los gastos que se deriven serán por cuenta de las personas obligadas.
7. Las órdenes de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de indemnización por daños y perjuicios, así como las resoluciones de cumplimiento por equivalencia, prescriben a los quince años desde que sean ejecutivas.
8. La orden de restauración y las obligaciones derivadas de la declaración de nulidad del título administrativo que las amparaba prescriben a los quince años desde que la declaración de nulidad o anulabilidad sea firme en vía administrativa y judicial.
9. Las limitaciones temporales recogidas en este artículo no se aplicarán en el supuesto de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística relacionadas en el artículo 220 de la presente ley.

SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS AMPARADOS EN TÍTULOS HABILITANTES ILEGALES

Artículo 261. Suspensión y revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de la eficacia de cualquier licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización o el cese inmediato de los actos de edificación o usos del suelo iniciados o desarrollados a su amparo, cuando el contenido de aquellos títulos habilitantes constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.
La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, desde que tenga conocimiento del supuesto previsto en el párrafo anterior, podrá requerir a la persona titular de la alcaldía para la adopción de la medida de suspensión en los términos establecidos en la legislación de régimen local.
2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión en el plazo de diez días al órgano competente del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, o bien procederá a su revisión de acuerdo con la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.
3. Si las obras estuvieran terminadas, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en la presente ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente en los términos y condiciones y por los procedimientos previstos al efecto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.
4. Serán nulas de pleno derecho las licencias y órdenes de ejecución que incurran en alguno de los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y, especialmente, las que habiliten indebidamente para realizar actuaciones ilegales en suelo rural protegido, en dominio público o en sus zonas de protección, en viales, espacios libres o zonas verdes, o en bienes que gocen de protección cultural.
5. Las actuaciones a que se refiere este artículo se entenderán sin perjuicio de las de carácter sancionador.
6. Las medidas a que se refieren los números 1 y 2 de este artículo podrán acordarse mientras las obras o usos del suelo estén en curso de ejecución, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución o de la presentación de la declaración responsable.
7. La resolución de declaración de nulidad de una licencia u orden de ejecución se comunicará al registro de la propiedad, solicitando la inscripción que proceda de acuerdo con la normativa estatal.

8. Por razones de seguridad jurídica y de prescripción de la acción no podrán ejercitarse las medidas a las que se refiere el párrafo 1 y 2 de este artículo, en relación con obras totalmente terminadas o usos consolidados, respecto de los cuales hayan transcurrido los plazos establecidos en el artículo 243 de esta ley, a contar desde la firmeza del título habilitante.
Esta limitación temporal no se aplicará en el supuesto de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística relacionadas en el artículo 265.

Artículo 262. Declaración de ineficacia de las declaraciones responsables.

1. Si las obras ejecutadas, o los usos consolidados, se ampararan en una declaración responsable cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en la presente ley, deberá declararse su ineficacia por la Administración competente, previa audiencia a las personas interesadas por un plazo de quince días.
2. Cuando el contenido de la declaración responsable constituya una infracción urbanística grave o muy grave, el acuerdo de incoación del expediente dispondrá además la suspensión de la eficacia de la declaración responsable y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de edificación o usos del suelo iniciados o desarrollados a su amparo.
3. La declaración de ineficacia pondrá fin a la vía administrativa, deberá adoptarse en un plazo máximo de seis meses, y se pronunciará sobre las medidas de restitución de la legalidad urbanística que pudieran resultar procedentes, y singularmente, sobre la obligación de derribar, reconstruir y cesar el uso y actividad de forma definitiva hasta que se presente y valide una nueva declaración responsable o se obtenga el título habilitante correspondiente.
4. La resolución de declaración de ineficacia de una declaración responsable se comunicará al registro de la propiedad, solicitando la inscripción que proceda de acuerdo con la normativa estatal.
5. El procedimiento de declaración de ineficacia no podrá iniciarse si han transcurrido los plazos señalados en el artículo 243 de la presente ley. Esta limitación temporal no será de aplicación en el supuesto de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística relacionados en el artículo 265 de esta ley.

SECCIÓN 4ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA.

Artículo 263. Impugnación autonómica de licencias municipales.

1. Cuando la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tuviese conocimiento del otorgamiento de una licencia de obras u orden de ejecución que constituya una infracción urbanística grave o muy grave, podrá formular el requerimiento de anulación al ayuntamiento o interponer recurso contencioso administrativo, en los términos y supuestos previstos en la legislación de régimen local y en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 264. *Subrogación de la Administración autonómica.*

1. Si la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo apreciase que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística grave o muy grave, lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento a la mayor brevedad posible y le requerirá para que en el plazo de un mes proceda según lo dispuesto en este capítulo.

Si la Administración municipal no adoptase las medidas señaladas en el plazo de un mes, la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá subrogarse en el ejercicio de las competencias municipales, adoptando las medidas pertinentes para la reposición de la legalidad y la sanción de los infractores.

Iniciado el correspondiente expediente por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el municipio deberá abstenerse de toda actuación en el mismo asunto desde el momento en que reciba la oportuna comunicación, remitiendo a la citada consejería cuantas actuaciones hubiese practicado.

2. La Administración municipal no admitirá a trámite solicitudes de legalización en aquellos casos en los que la Administración autonómica hubiera determinado el carácter ilegalizable de las actuaciones, salvo que concurra una causa de inejecución por imposibilidad legal o la legalización por disconformidad no sustancial.
3. Si las obras estuvieran en curso de ejecución, la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, desde que tenga conocimiento de la realización de obras o usos del suelo sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución, se dirigirá a la persona titular de la alcaldía para que proceda a la suspensión inmediata del acto. Si transcurrido el plazo de un mes desde la recepción de este requerimiento la Administración municipal no comunicara haber adoptado la medida de suspensión, la acordará directamente el titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la competencia municipal para la tramitación del título habilitante que proceda.
4. Si la Administración municipal no ejecutara forzosamente sus acuerdos en materia de disciplina urbanística, la Administración autonómica la requerirá para que proceda a su ejecución forzosa en el plazo de un mes. Si no lo hiciera en este plazo, la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá subrogarse adoptando las medidas de ejecución forzosa previstas en el artículo 212 de esta ley, absteniéndose el ayuntamiento de cualquier actuación al respecto, salvo la debida colaboración e información que le sea requerida por la consejería competente. Los ingresos que se deriven de la ejecución forzosa se harán efectivos en las cuentas autonómicas.

SECCIÓN 5ª. MEDIDAS SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES, USOS Y OTRAS ACTUACIONES DEL SUELO Y SUBSUELOS QUE SE REALICEN EN TERRENOS CALIFICADOS COMO VIALES, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES Y DOMINIO PÚBLICO.

Artículo 265. Actuaciones ilegales en viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público.

1. Los actos de construcción, edificación, uso del suelo, así como divisiones, segregaciones, parcelaciones y formación de fincas, que se realicen sin licencia, declaración responsable u orden de ejecución en terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público delimitado con arreglo a su legislación sectorial quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en este capítulo, sin que sea de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.
2. Las licencias u órdenes de ejecución que se hubiesen otorgado con infracción de la regulación urbanística de esas zonas serán nulas de pleno derecho. En estos casos, la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo requerirá a la persona titular de la alcaldía para que proceda según lo dispuesto en el artículo 251.
3. La ejecución de la orden de restauración dictada será exigible cualquiera que fuera el tiempo transcurrido y no se sujeta a plazo de prescripción alguno.

CAPÍTULO V

Infracciones y sanciones urbanísticas

Artículo 266. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa y el planeamiento urbanístico y estén tipificadas y sancionadas en la presente ley.
2. Toda infracción urbanística conllevará la imposición de sanciones a las personas responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de las mismas, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

Artículo 267. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones urbanísticas muy graves:
 - a) Las tipificadas como graves cuando se realicen sobre terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo rural protegido o sobre terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres y dominio público delimitado con arreglo a su legislación sectorial.

- b) Las tipificadas como graves cuando pongan en riesgo la seguridad o salud de las personas.
 - c) La demolición o el deterioro de bienes catalogados conforme a la legislación sobre patrimonio histórico, cultural artístico y arquitectónico.
 - d) La realización y la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca sin reunir las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, cuando esto pudiera dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
 - e) La realización de obras de infraestructura, servicios y obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.
3. Son infracciones graves:
- a) La realización de obras, construcciones o edificaciones de nueva planta y la implantación de instalaciones o realización de actividades, sin la cobertura formal de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas, o contraviniendo las condiciones de las otorgadas o de las declaraciones presentadas.
 - b) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren gravemente las previsiones de esta ley o del planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo, aprovechamiento, edificabilidad, altura o volumen máximo edificable.
 - c) La realización y la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca sin reunir las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística cuando no dé lugar a la constitución de un núcleo de población.
 - d) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigidos.
 - e) La inexactitud, falsedad y omisión de cualquier dato o documento que acompañe a la declaración responsable, siempre que tenga carácter esencial.
 - f) El incumplimiento del régimen establecido en esta ley para los usos y edificaciones declarados fuera de ordenación o que sean disconformes con el planeamiento y para las edificaciones y usos a que hacen referencia los artículos 208 y 210 de esta ley.
 - g) La publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con información claramente contraria a la ordenación territorial o urbanística o que induzca a error al respecto.
 - h) El incumplimiento del deber de conservación establecido en esta ley que corresponde a la persona propietaria, cuando este incumplimiento de lugar a la declaración de ruina o impida el uso del inmueble en condiciones de seguridad y salubridad.

- i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.
- 4. Son infracciones leves:
 - a) La implantación de instalaciones o la realización de actividades sin la cobertura formal de licencia o declaración responsable que no precisen de proyecto técnico según la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, siempre que sean legalizables y siempre y cuando no exista un régimen sancionador específico establecido por la legislación sectorial.
 - b) El incumplimiento del deber de obtener el informe de evaluación de los edificios en los supuestos en que sea exigible conforme a lo dispuesto en la ley.
 - c) La venta, alquiler o cesión de uso por personas o entidades comercializadoras de edificaciones prefabricadas, así como instalaciones, fijas o móviles, susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante el plazo de prescripción desde la fecha del acto jurídico.
 - d) La realización de obras sin proyecto de obra y/o proyecto de ejecución, sin contar con la dirección de obras o la documentación y los requisitos exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - e) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta ley o en el planeamiento urbanístico y que no estén tipificadas como graves o muy graves.

Artículo 268. Infracciones leves por legalización efectiva.

1. Los actos tipificados como infracciones graves o muy graves que sean legalizables serán calificados como infracción urbanística leve si, antes de que recaiga la resolución sancionadora en el procedimiento correspondiente, los presuntos infractores han instado en la forma debida, ante la Administración competente, la legalización, y esta se ha aprobado o autorizado.
2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la tramitación del procedimiento sancionador se suspenderá una vez se acredite, ante el órgano instructor, que se ha presentado la solicitud de legalización. Esta suspensión durará hasta que se resuelva la solicitud de legalización e implicará la interrupción de los plazos de prescripción de la infracción y la suspensión del plazo máximo de resolución del procedimiento.

Artículo 269. Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía.

1. Las infracciones urbanísticas tipificadas en los artículos precedentes serán sancionadas con multas pecuniarias, de conformidad con la siguiente graduación:
 - a) Las infracciones leves con multa de 3.000 a 30.000 euros.

Grado mínimo: de 3.000 a 12.000 euros.
Grado medio: de 12.001 a 21.000 euros.
Grado máximo: de 21.001 a 30.000 euros.
 - b) Las infracciones graves con multa de 30.001 a 100.000 euros.

Grado mínimo: de 30.001 a 53.000 euros.
Grado medio: de 53.001 a 76.000 euros.
Grado máximo: de 76.001 a 100.000 euros.
 - c) Las infracciones muy graves, con multa de 100.001 euros a 500.000 euros.

Grado mínimo: de 100.001 a 230.000 euros.
Grado medio: de 230.001 a 360.000 euros.
Grado máximo: de 360.001 a 500.000 euros.
2. Para graduar correctamente la multa a imponer se atenderá primordialmente a la gravedad de la actuación, a la cuantía económica de la misma, a los daños producidos, a los valores a proteger, al beneficio obtenido por sus responsables, a la reiteración de la infracción y al grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.
3. La cuantía de las sanciones se graduará atendiendo a la concurrencia de las circunstancias agravantes y atenuantes. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo. Si concurriera alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo. De no existir circunstancias atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio. Las mismas reglas se observarán cuando concurren alguna o algunas de las circunstancias mixtas.
4. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para las distintas personas responsables, por lo que la cuantía de la multa se elevará hasta el importe del beneficio obtenido.
5. Se reducirá la sanción en un 80 por ciento si se restaura plenamente la legalidad urbanística antes de que la resolución del procedimiento sancionador sea firme en vía administrativa. A esos efectos, la Administración

podrá proceder al decomiso de los beneficios obtenidos previsto en el artículo siguiente. Esta reducción excluye la prevista en la normativa de carácter general.

La posibilidad de reducción del importe de la sanción y su porcentaje deberán figurar expresamente en la notificación de iniciación del procedimiento, y su efectividad estará condicionada al desistimiento de o renuncia a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

6. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
7. En el caso de copropiedad, cuyo porcentaje de participación conste en el registro de la propiedad o catastral, la sanción se impondrá a cada uno de los partícipes en función de su participación. En caso contrario, la sanción se dividirá a partes iguales entre todos ellos.

Artículo 270. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

1. El órgano sancionador podrá acordar el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando el beneficio económico obtenido sea superior a las multas impuestas y al coste del restablecimiento de la legalidad, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:
 - a) Que haya recaído resolución definitiva en vía administrativa.
 - b) Que se acredite la situación patrimonial ilícita.
2. La resolución se adoptará previa audiencia a todas las personas interesadas y será debidamente motivada.
3. En caso de muerte o extinción de la persona responsable, se exigirá el decomiso a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias.

Artículo 271. Circunstancias modificativas de la responsabilidad.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística, sin perjuicio de su remisión al Ministerio Fiscal:
 - a) Prevalerse, para cometer la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.
 - b) Emplear la violencia, sobornar o ejercer cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística.
 - c) Cometer la infracción alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o mediante falsificación de los documentos que acreditasen el fundamento legal de la actuación.
 - d) La negativa u obstrucción al ejercicio de la labor inspectora, así como el incumplimiento de los requerimientos de paralización o la rotura de los precintos acordados por resolución de la Administración.

- e) Aprovechar o explotar en beneficio propio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.
 - f) El incumplimiento o cumplimiento defectuoso del requerimiento de legalización o de las resoluciones de restitución de la legalidad urbanística en los plazos señalados.
 - g) Iniciar las obras sin orden escrita del titulado técnico director y las modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obras.
 - h) Cometer la infracción habiendo sido sancionado con anterioridad, mediante sanción firme, por la comisión de cualesquiera infracciones previstas en la presente ley.
 - i) Existe reincidencia cuando se comete más de una infracción de la misma naturaleza en el término de un año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
 - j) Persistir en la infracción tras la inspección y pertinente advertencia del agente de autoridad de acuerdo con lo establecido en el número 4 del artículo 249 de la presente ley.
2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad sancionadora:
- a) El que las obras ejecutadas sean legalizables y se hubieran adoptado por el infractor las medidas necesarias para tal legalización, colaborando con la Administración para corregir la situación creada.
 - b) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.
 - c) El cumplimiento íntegro de la orden de restitución de la legalidad urbanística en los términos señalados en la resolución y, en todo caso, antes de formular la propuesta de resolución del procedimiento sancionador.
 - d) La colaboración con la inspección urbanística, así como el cumplimiento de los requerimientos de paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia del personal inspector.
 - e) Las circunstancias de extrema necesidad personal o familiar en la realización de la actuación o uso, especialmente con destino a vivienda habitual y a actividades económicas de sustento familiar.
3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:
- a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
 - b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivase.

Artículo 272. Procedimiento sancionador general.

1. El procedimiento se tramitará en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, conforme a lo establecido en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en la de régimen jurídico del sector público.
2. Cuando, con ocasión de la tramitación de los procedimientos sancionadores, aparezcan indicios de que los hechos que motivaron el expediente sancionador pudieran ser constitutivo de delito, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la autoridad judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta la notificación de la resolución del procedimiento penal. Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho. Todo ello, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 273. Terminación del procedimiento por pago de la sanción.

1. Si en el plazo de veinte días hábiles desde el día siguiente a la notificación del acto de incoación del procedimiento administrativo sancionador se realiza el pago voluntario de la multa, se resolverá el procedimiento sancionador con las siguientes consecuencias:
 - a) La reducción del 50 por ciento del importe de la sanción, que estará condicionada al desistimiento de o renuncia a formular alegaciones y cualquier acción o recurso en vía administrativa o judicial contra la sanción. En el caso de que se formulen se perderá el derecho a la reducción.
 - b) La terminación del procedimiento dictando resolución expresa en la que se haga constar esta circunstancia.
2. Cuando el responsable restaure la legalidad se aplicará el porcentaje adicional hasta alcanzar el previsto en el apartado 5 del artículo 269, si bien en ningún caso podrá producirse beneficio económico para el infractor.

Artículo 274. Cómputo del plazo de prescripción de infracciones y sanciones.

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
2. Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras, el plazo de prescripción de aquellas empezará a computar desde la completa terminación de la construcción, edificación o instalación. A estos efectos, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas

para servir al fin o uso previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

3. En el caso de infracciones permanentes o continuadas, la fecha inicial de cómputo de prescripción será la de la realización del último acto que determine la comisión de la infracción.

Se presume que los actos de enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca sin reunir las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística son en todo caso infracciones continuadas, y el plazo de prescripción de la infracción comenzará a computar desde su inscripción en el registro de la propiedad.

4. En el caso de infracción por el ejercicio de una actividad, el cómputo del plazo de prescripción de la infracción se hará de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 254 de esta ley.
5. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde que las mismas adquieran firmeza en vía administrativa.
6. La prescripción se interrumpirá en los términos de lo dispuesto en la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 275. Destino de las multas.

El importe de las multas impuestas se recaudará por la Administración que haya tramitado el procedimiento sancionador.

TÍTULO IX

Organización y cooperación interadministrativa

CAPÍTULO I

Órganos de la Comunidad de Madrid

SECCIÓN 1ª. COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID

Artículo 276. Comisión de Urbanismo de Madrid.

1. La Comisión de Urbanismo de Madrid es el órgano colegiado máximo de deliberación, consulta y decisión de la Comunidad de Madrid en la materia objeto de la presente Ley. Forma parte de la estructura orgánica de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a la que corresponde facilitar la infraestructura y los medios necesarios para su funcionamiento, y adopta sus acuerdos sobre la base de las propuestas formuladas por la Dirección General competente.

2. Son funciones de la Comisión de Urbanismo de Madrid:

- a) El ejercicio de la potestad de ordenación del territorio y urbanística en los términos de la presente Ley.
- b) La emisión de los informes previstos en la presente Ley y cuantos otros le sean solicitados por o a través del Consejero competente en materia de ordenación urbanística sobre cuestiones objeto de regulación en la misma.
- c) El otorgamiento de las calificaciones urbanísticas que procedan de conformidad con la presente Ley y los proyectos de actuación especial.
- d) La formulación de propuestas y sugerencias en materia de ordenación urbanística al Consejero competente en la misma.
- e) El seguimiento y la evaluación de la política urbanística.
- f) Cuantas otras se le atribuyan en la presente Ley o por norma legal o reglamentaria.

Artículo 277. Composición y funcionamiento.

1. Integran la Comisión de Urbanismo de Madrid:

- a) El Presidente, que lo será el Consejero competente en materia de ordenación urbanística.
- b) El Vicepresidente, que lo será el Viceconsejero competente en materia de ordenación urbanística.
- c) Los Vocales que se determinen al establecer su organización y funcionamiento, entre los que deberán figurar, en todo caso, un representante por cada una de las Consejerías de la Comunidad con nivel orgánico de Viceconsejero o Director General; diez miembros electos en representación de los municipios, designados por el Gobierno a propuesta de la Federación de Municipios de Madrid; y cuatro miembros de libre designación nombrados por el Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación urbanística de entre personas con acreditada competencia en los asuntos propios de la Comisión.
- d) El Secretario de la Comisión será el Secretario General Técnico de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, y actuará con voz y sin voto.

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

3. La Ponencia Técnica, integrada por todos los Directores Generales de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, presidida por el

que sea responsable del planeamiento urbanístico y asistida, en calidad de Secretario, por el Secretario General Técnico de la misma Consejería.

4. La Ponencia Técnica podrá:

a) Adoptar cuantos actos de trámite sean pertinentes para garantizar la corrección y regularidad de la documentación de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión.

b) En relación con los procedimientos de aprobación definitiva de Planes, formular, por razones de estricta legalidad y una sola vez, requerimientos de subsanación de deficiencias de orden jurídico o técnico, que suspenderán el plazo máximo legal para la adopción de la resolución definitiva por la Comisión.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la Comisión podrá acordar la constitución, en su seno y para asuntos concretos, de Ponencias Especiales.

6. Reglamentariamente se determinarán la composición, la organización y el funcionamiento de la Comisión.

SECCIÓN 2.ª JURADO TERRITORIAL DE EXPROPIACIÓN

Artículo 278. Jurado Territorial de Expropiación.

1. El Jurado Territorial de Expropiación es el órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid especializado en materia de expropiación forzosa. Está adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actúa en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Territorial de Expropiación actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justiprecio en todas las expropiaciones, sean o no por razón de la ordenación urbanística, cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad de Madrid o uno de los municipios de la misma.

3. El Jurado Territorial de Expropiación dispondrá de un plazo máximo de tres meses para notificar los acuerdos que adopte, a contar desde el día siguiente al de la entrada del expediente completo en el registro.

4. El Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid se compone de los siguientes miembros, designados por el Gobierno de Madrid:

a) Presidente: un jurista de reconocido prestigio, con más de diez años de experiencia profesional en el sector público o privado o en el ejercicio libre de la profesión.

La designación del Presidente se hará para un mandato de seis años, renovable por una sola vez, no pudiendo ser cesado sino por causas objetivas y tasadas fijadas reglamentariamente.

b) Vocales:

1.º Un Letrado de la Comunidad de Madrid.

2.º Un Técnico Facultativo Superior al servicio de la Comunidad de Madrid, propuesto por la Consejería competente en función de su especialidad en relación con la naturaleza del bien expropiado.

3.º Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante técnico del Ayuntamiento interesado, designado con el mismo criterio de especialización. En este caso, el Técnico Facultativo previsto en el apartado anterior participará en el Jurado con voz y sin voto, salvo en el caso de que por el Ente Local no asistiera un técnico cualificado, previa solicitud justificada por parte de dicho Ente Local.

4.º Un Técnico facultativo elegido por la Federación de municipios de Madrid con el mismo criterio de especialización.

5.º Un Notario propuesto por el Decano del Colegio Notarial correspondiente.

6.º Dos profesionales libres colegiados de acuerdo con el criterio de especialidad, propuestos por el correspondiente Colegio Oficial.

c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario al servicio de la Comunidad de Madrid y perteneciente al cuerpo de técnicos superiores, rama jurídica.

5. Además de los miembros del Jurado, podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad de Madrid o de los municipios.

6. El Jurado Territorial de Expropiación podrá funcionar en pleno o secciones.

7. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado Territorial de Expropiación.

Artículo 279. Motivación y notificación de los acuerdos del Jurado.

1. Los acuerdos del Jurado Territorial de Expropiación serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general y, en su caso, en la presente ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos.

CAPÍTULO II

Fórmulas y técnicas de cooperación

SECCIÓN 1ª. COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Artículo 280. *Cooperación interadministrativa.*

1. Para asegurar, de acuerdo con su respectiva capacidad de gestión, el pleno y eficaz ejercicio por todos los municipios de la Comunidad de Madrid de las competencias que esta Ley les asigna, aquéllos entre sí y con la Administración de la Comunidad y ésta en ejercicio de las competencias que otorga la legislación de régimen local podrán hacer uso de todos los instrumentos funcionales de cooperación voluntaria y de asistencia técnica, económica y jurídica, respectivamente, previstos por dicha legislación y la general de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. A los mismos efectos y además de lo dispuesto en el número anterior, los municipios podrán:

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

2.º Delegarse entre sí el ejercicio de competencias y efectuarse encomiendas de gestión.

3.º Constituir las entidades asociativas previstas por la legislación de régimen local.

4.º Constituir entre sí y con la Administración de la Comunidad de Madrid consorcios, transfiriendo a éstos competencias.

3. La Administración de la Comunidad de Madrid podrá constituir con los municipios consorcios para el ejercicio de determinadas competencias de éstos.

SECCIÓN 2ª. CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 281. *Concepto, régimen jurídico y duración.*

1. La Comunidad de Madrid y los ayuntamientos, las entidades públicas de ellas dependientes o a ellas adscritas, los consorcios por ellas creados y las sociedades urbanísticas podrán celebrar convenios urbanísticos entre sí y con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarias de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para su colaboración en el más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Serán nulas de pleno derecho las siguientes estipulaciones de los convenios urbanísticos:

a) Las que sean contrarias a las normas legales o reglamentarias y al planeamiento territorial o urbanístico.

b) Las que impongan obligaciones adicionales o prestaciones más gravosas que las legalmente previstas en perjuicio de los propietarios afectados.

c) Las que permitan la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

3. Los convenios urbanísticos deberán tener una duración determinada que no podrá ser superior a seis años, sin perjuicio de que los firmantes acuerden unánimemente, en cualquier momento anterior a la finalización del plazo respectivo, su prórroga sucesiva por un máximo de cuatro periodos adicionales cuya respectiva duración se adapte justificadamente a la programación y planificación de la ejecución de la actuación en cada caso considerada.

4. Los convenios urbanísticos tendrán naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Su formalización y cumplimiento se regirá por los principios de igualdad, transparencia y, cuando proceda, concurrencia.

5. El contenido de los convenios urbanísticos se inscribirá en el Registro de la Propiedad en los términos y con los efectos previstos en la legislación aplicable en materia de suelo y en la hipotecaria.

6. En lo no previsto por esta ley será de aplicación a los convenios administrativos de colaboración urbanística lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico del sector público.

Artículo 282. Convenios de gestión.

1. Son convenios de gestión aquellos que tengan por objeto la definición de las condiciones del cumplimiento de los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones urbanísticas previstas en esta ley.

2. Los convenios de gestión en los que se acuerden los términos del cumplimiento de los deberes legales de cesión mediante su sustitución por el pago de cantidad en metálico deberán incluir como anexo la pertinente valoración practicada por los servicios administrativos correspondientes.

3. Cuando los particulares que suscriban los convenios de gestión asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística, tales convenios podrán definir en todos sus detalles el régimen de desarrollo de la actuación apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en la presente ley siempre que cuenten con la conformidad de todos los propietarios afectados.

Artículo 283. Convenios administrativos de colaboración urbanística.

1. Las administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, las entidades mercantiles creadas por aquéllas y las entidades urbanísticas colaboradoras podrán suscribir entre sí convenios administrativos de colaboración en el caso de ámbitos en los que las características, objetivos o

complejidad de las actuaciones urbanísticas a realizar demanden su actuación coordinada. En estos convenios también podrán intervenir sujetos de derecho privado.

2. De acuerdo con las características particulares del ámbito afectado, los convenios de colaboración podrán definir, entre otras, las siguientes cuestiones:

- a) Los criterios e instrumentos de necesaria elaboración para la planificación y ejecución coordinada de las infraestructuras del ámbito afectado.
- b) El grado de vinculación de las determinaciones correspondientes a los instrumentos de planificación y ejecución coordinada señalados en la letra precedente.
- c) Las normas de organización que regulen el ejercicio de funciones tales como el seguimiento, control, evaluación, interpretación y resolución de las controversias que pudieran surgir durante la vigencia del convenio.
- d) Los servicios y recursos necesarios para el cumplimiento de las funciones previstas en el convenio.
- e) Cuando los firmantes del convenio fueran exclusivamente sujetos de derecho público, podrán definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en la ordenación territorial o urbanística y en su ejecución, la realización de los intereses públicos que gestionen.

Artículo 284. *Formalización y perfeccionamiento.*

1. Una vez acordado entre las partes el texto inicial del convenio urbanístico será sometido a información pública por un período mínimo de veinte días mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido.

2. Si el texto inicial no hubiera recibido ninguna modificación como consecuencia del trámite de información pública, quedará elevado a texto definitivo. En otro caso, se remitirá a las partes una relación detallada de todas las modificaciones introducidas para su aceptación, reparos o renuncia.

3. El texto definitivo del convenio será aprobado, según proceda:

- a) Por el Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- b) Por el Ayuntamiento Pleno.
- c) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate.

5. Tras la aprobación referida en el número anterior, el texto definitivo del convenio deberá ser notificado a las demás partes para que procedan a su firma dentro de los quince días siguientes a dicha notificación. El transcurso del plazo

referido sin que haya tenido lugar la firma del convenio se considerará como renuncia al mismo.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma.

Artículo 285. Publicidad de los convenios urbanísticos.

1. En la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y en todos los ayuntamientos existirá un registro administrativo de convenios urbanísticos, en el que se anotarán estos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.
2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.
3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas.

Disposición adicional primera. Tecnologías de la información y las comunicaciones y cartografía oficial en la ordenación territorial y urbanística de la Comunidad de Madrid.

1. La Comunidad de Madrid promoverá la incorporación efectiva de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones en todas las actuaciones relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo, garantizando el empleo de información geográfica y cartografía oficial en la formulación, tramitación y ejecución de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, en el marco de la legislación básica del Estado que resulte de aplicación. La Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo incluirá todas las novedades tecnológicas que permitan agilizar la gestión de los expedientes urbanísticos y de ayuda al diseño de los instrumentos de planeamiento incluidos en esta Ley, como uso de Inteligencia Artificial Generativa, uso de drones para la generación de cartografía, tecnologías 3D, gemelos digitales y cualquier otra tecnología que se considere adecuada para mejorar tanto la gestión como la experiencia por parte de los agentes involucrados.
2. Las administraciones competentes, en ejercicio de sus funciones de ordenación territorial y urbanística, deberán difundir activamente y poner a disposición del público la información urbanística vigente y en tramitación a través de plataformas y medios digitales accesibles. Esta información deberá publicarse en formatos abiertos e interoperables, que posibiliten su consulta y reutilización de forma fácil, directa y gratuita, de acuerdo con los principios de transparencia y datos abiertos de las administraciones públicas.
3. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo dictará las disposiciones de desarrollo y especificaciones técnicas necesarias

para la correcta implementación de lo previsto en esta disposición adicional. En particular, podrá establecer normas de calidad y estándares técnicos para la elaboración, formalización y presentación de la documentación urbanística en formato digital, abarcando aspectos como la estructura y formatos de datos geoespaciales, la simbología y leyendas cartográficas, metadatos descriptivos, y las condiciones para garantizar la firma electrónica y la diligencia de los documentos. Estas especificaciones velarán por la homogeneidad, calidad e interoperabilidad de la información urbanística digital, en armonía con la normativa estatal y europea sobre administración digital, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España. De este modo, se facilitará la tramitación electrónica, la reutilización de datos del sector público y la integración de los planes en sistemas de información territorial y portales de datos abiertos, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 74.

4. La Comunidad de Madrid, en el ámbito de su cooperación con las entidades locales, prestará asistencia técnica y facilitará herramientas comunes tales como plataformas electrónicas urbanísticas compartidas, servicios de cartografía regional y formación en competencias digitales, para garantizar que todos los Ayuntamientos, con independencia de su tamaño, puedan cumplir con los requisitos establecidos en esta disposición de forma eficaz y homogénea.

Disposición adicional segunda. *Sistema de Información y Observatorio Territorial.*

1. La Consejería competente en ordenación del territorio creará el Sistema de Información y Observatorio Territorial (SIOT) cuyo objetivo será disponer de la información suficiente para formular los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de orientar la toma de decisiones sobre política territorial. Se procederá a la elaboración y actualización permanente del SIOT.

2. El SIOT conformará una base de datos que contenga información e indicadores, para el análisis sobre las variables que en su conjunto configuran la organización territorial de la Comunidad de Madrid, sobre sus tendencias y sobre los planes que las regulen.

3. La información contenida en el SIOT deberá utilizarse para la elaboración de los instrumentos de planificación territorial y urbanística y la formulación de las diferentes políticas sectoriales con incidencia territorial.

4. Mientras no esté implementado el SIOT, seguirá vigente el Sistema de Información Territorial actual.

5. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo dictará las disposiciones de desarrollo y especificaciones técnicas necesarias para la correcta implementación de lo previsto en esta disposición transitoria.

Disposición adicional tercera. *Procedimiento electrónico y práctica de las notificaciones telemáticas.*

1. En la tramitación de todos los procedimientos previstos en esta ley se practicarán las notificaciones por medios telemáticos. Este deber de relacionarse por medios telemáticos comprenderá la obligación de recibir notificaciones electrónicas en el caso de aquellos actos o incidencias que requieran de una comunicación personal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 3 de, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y los artículos 41 a 45 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.
2. Igualmente, los procedimientos previstos en esta ley, así como los trámites y actos derivados de la elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio se tramitarán por medios electrónicos.
3. Por causas excepcionales debidamente motivadas, mediante orden de la Consejería competente se podrá autorizar la utilización de medios no electrónicos en un procedimiento, cuando concurren razones técnicas, organizativas o de otra naturaleza que así lo justifiquen, para todos o parte de los trámites y actuaciones, de manera excepcional y por el tiempo imprescindible para solventar las mismas.

Disposición transitoria primera. *Planeamiento vigente y nuevo planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta Ley, y especialmente los Planes Generales, conservarán su vigencia y ejecutividad mientras que los Planes Estratégicos Municipales no incluyan cambios en el modelo territorial elegido, o en la ordenación estructural o pormenorizada. Los Planes Ejecutivos y las Ordenanzas urbanísticas municipales, en su caso, podrán modificar también la ordenación pormenorizada contenida en aquel planeamiento.
2. Quedan sin efecto las previsiones del planeamiento urbanístico vigente que contradigan las disposiciones de esta ley o aquellas que devengan inadecuadas para la satisfacción de los intereses públicos a que atienda el Plan Estratégico Municipal o los Planes Ejecutivos. Podrán realizarse adaptaciones parciales a esta ley mediante la fijación de las determinaciones obligatorias que esta Ley establece para el Plan Estratégico municipal. La adaptación contendrá un documento refundido con los planos correspondientes, en el que se distingan los contenidos propios del Plan Estratégico y aquellos otros que son susceptibles de modificación por el Plan Ejecutivo o la Ordenanza urbanística.
3. En el plazo máximo de dos años, a partir de la entrada en vigor de esta ley, deberán aprobarse los Planes Estratégicos Municipales en los municipios con más de 20.000 habitantes, e incluso en municipios con menor población, si la dinámica urbanística así lo demanda.

Disposición transitoria segunda. *Planes en tramitación.*

Los planes urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar tramitándose y aprobándose definitivamente de acuerdo con la legislación anterior. Una vez aprobados y ejecutivos tendrán el mismo régimen transitorio establecido en la Disposición transitoria primera.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el ayuntamiento promotor de la formulación del plan podrá optar por reiniciar su tramitación y acogerse a las disposiciones relativas a la formulación de los nuevos Planes Estratégicos Municipales y a los Planes Ejecutivos Municipales. A tales efectos se conservarán aquellos trámites procedimentales y actos administrativos que, estando ya realizados, pudieran ser comunes a ambas legislaciones, especialmente los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, que no vean afectados sus contenidos.

2. Se consideran iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, y, en el caso de los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

3. Los Planes Estratégicos regulados por la Ley 7/2024 de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, que se aprueben conforme a las determinaciones de dicha ley tendrán la misma validez y eficacia que los Planes Estratégicos municipales previstos en esta Ley. Cuando aquellos no dispongan de los indicadores previstos en el artículo 55 de esta Ley deberán incorporarlos a su contenido mediante la correspondiente modificación del plan en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición transitoria tercera. *Régimen urbanístico del suelo en los municipios que cuenten con planeamiento de carácter general vigente.*

1. La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, si bien regirán las siguientes particularidades:

1ª. En el suelo clasificado como urbano. Será de aplicación el régimen del suelo urbanizado contenido en esta ley, salvo en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, cuyo régimen será el del suelo rural sometido a una actuación de transformación urbanística, que se desarrollará de acuerdo con las determinaciones que contenga el plan que operó la delimitación. La aplicación de esta particularidad requerirá que no se hayan incumplido los plazos establecidos por aquel planeamiento para iniciar la ejecución o para finalizarla. No podrán considerarse suelos urbanizados hasta que termine completamente

la actuación de transformación urbanística prevista por el planeamiento y las obras de urbanización hayan sido recepcionadas de conformidad por la Administración actuante.

En los suelos clasificados como urbanos por planeamiento no adaptado a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aplicación del régimen establecido en esta ley para el suelo urbanizado requerirá que los mismos cuenten con las condiciones establecidas en el artículo 18. En caso contrario les será de aplicación el régimen jurídico establecido para el suelo rural no protegido.

2ª. Suelo clasificado como urbanizable sectorizado, o apto para urbanizar, que cuente con ordenación pormenorizada aprobada a la entrada en vigor de esta ley. Les será de aplicación el régimen establecido para el suelo rural sometido a transformación urbanística, siempre que no se encuentren en situación de incumplimiento de los plazos establecidos para la cumplimentación de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. En tal caso podrán desarrollarse conforme a las determinaciones del plan que los contenga.

Cuando la ordenación pormenorizada no exista, cuando se trate de suelo urbanizable no sectorizado y, en todo caso, cuando existieran incumplimientos de los deberes urbanísticos correspondientes, los suelos clasificados como urbanizables serán considerados suelos en situación rural, no sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

3ª. Suelo no urbanizable de protección. Será de aplicación el régimen jurídico que corresponde al suelo rural protegido.

Disposición transitoria cuarta. Régimen urbanístico del suelo en los municipios que no dispongan de planeamiento de carácter general vigente.

En los Municipios que no dispongan de planeamiento de carácter general vigente la presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, distinguiéndose el suelo, exclusivamente, según su situación de rural o urbanizado, conforme a los criterios establecidos en el Título I.

Disposición transitoria quinta. Actividad de ejecución y edificación.

1. El suelo que se encuentre en situación legal de ejecución material a la entrada en vigor de esta ley se someterá al régimen jurídico determinado por la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva de la ordenación detallada del ámbito o de la actuación aislada correspondiente.

2. Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en esta ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que ya estuvieran en tramitación.

3. Los procedimientos de concesión de autorizaciones urbanísticas, incluyendo los de calificación e informes autonómicos en suelo no urbanizable, que estuvieran ya iniciados al momento de entrada en vigor de la presente Ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación

4. Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose conforme a la legislación vigente en aquel momento. No obstante, serán de aplicación inmediata a todos los procedimientos, los plazos previstos en esta ley.

Disposición transitoria sexta. Régimen aplicable a la reserva de vivienda de protección pública.

La reserva de vivienda de protección pública contenida en los planes urbanísticos ya iniciados el 26 de mayo de 2023 se regirá por lo dispuesto en la normativa anterior a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. Se consideran iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, y, en el caso de los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

Disposición transitoria séptima. La disciplina urbanística.

Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y sancionadores que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación. No obstante, cuando la presente ley resulte más favorable para la persona afectada, se podrá resolver el procedimiento conforme a ésta.

Disposición transitoria octava. Régimen transitorio de la inspección técnica de edificios y el informe de evaluación de edificios.

Salvo que voluntariamente así sea solicitado, cuando el edificio ya cuente con un informe de inspección técnica no será necesaria la obtención del Informe de Evaluación del Edificio hasta el momento en el que este sea exigible en los términos previstos en esta Ley,

Disposición transitoria novena. *Adecuación de subvenciones para la redacción de instrumentos de ordenación.*

1. Las subvenciones concedidas o en tramitación para la redacción de instrumentos de ordenación del territorio o urbanísticos conforme a la normativa anterior mantendrán su validez, debiendo el órgano concedente modificar las órdenes de concesión a fin de preservar el objeto subvencionable mediante su adecuación al régimen establecido en la presente ley.

2. A efectos de dicha adecuación, se considerarán instrumentos equivalentes los siguientes:

- a) Avance de Plan General de Ordenación Urbana o Plan de Sectorización: fase de diagnóstico del Plan Estratégico Municipal.
- b) Plan General de Ordenación Urbana: Plan Estratégico Municipal.
- c) Plan de Sectorización o instrumentos de desarrollo urbanístico: Plan Ejecutivo de Actuación.

3. La adecuación no alterará la finalidad ni la cuantía de la subvención, entendiéndose que se mantiene el objeto subvencionable relativo a los objetivos del instrumento en fase de elaboración o tramitación.

4. La modificación de las órdenes de concesión no podrá implicar incremento del gasto público ni modificación de los beneficiarios, limitándose a ajustar el objeto, condiciones y, en su caso, documentación justificativa al instrumento equivalente previsto en esta ley.

Disposición transitoria décima. *Régimen transitorio de las entidades urbanísticas de conservación constituidas sin plazo de disolución.*

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las entidades urbanísticas de conservación que se hubieran constituido sin establecer un plazo determinado para su disolución dispondrán de un plazo máximo de cinco años para optar por alguna de las siguientes alternativas:

- a) Proceder a su disolución voluntaria, conforme a lo previsto en sus estatutos y en la normativa aplicable.
- b) Formalizar, mediante sus órganos representativos, la suscripción de un convenio con el Ayuntamiento correspondiente, en el que se regule el régimen de colaboración, conservación y mantenimiento de las infraestructuras urbanísticas, así como las condiciones de participación en la gestión urbanística municipal.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya ejercido alguna de las opciones anteriores, el Ayuntamiento deberá instar o iniciar de oficio el procedimiento de disolución de la entidad, previa audiencia a la misma y conforme a lo establecido

en la legislación de régimen local y urbanística aplicable. En tal supuesto y una vez disuelta la entidad el Ayuntamiento asumirá el mantenimiento de la urbanización afectada.

Disposición derogatoria única

Quedan derogadas a la entrada en vigor de esta ley cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y expresamente las siguientes disposiciones:

- a) La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
- b) La Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución reglamentarios.*

Se habilita al consejero competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para el desarrollo de la presente ley, así como para acordar las medidas necesarias para garantizar la efectiva ejecución e implantación de las previsiones en la misma.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor*

La presente ley entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».