

CA2920

# I. COMUNIDAD DE MADRID

## A) Disposiciones Generales

### Presidencia de la Comunidad

**603** LEY 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

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

#### PREAMBULO

##### I

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

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

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

Madrid precisa, pues, una política territorial que, respondiendo a su peculiaridades, sea adecuada al marco político-institucional resultante del Estado autonómico e integrado en la actual Comunidad y Unión Europea. Por ello, la Comunidad Autónoma, de forma acorde con la posición y función que constitucional y estatutariamente le son propias, debe asumir, en primer lugar, la responsabilidad del gobierno efectivo del territorio, para propiciar e, incluso, asegurar, en sintonía siempre con las políticas económicas y medioambientales, su vertebración e integración al servicio de la calidad de vida de la población y en términos, en todo caso, de solidaridad simultáneamente intrarregional e interterritorial en la doble dimensión nacional y comunitario-europea y además ha de estar dotada de los medios e instrumentos políticos, jurídicos y administrativos necesarios y suficientes para afrontar aquella responsabilidad, en-

tendiéndose que en el espacio autonómico, en efecto, coinciden la institucionalización de la función de gobierno político y la idoneidad de la escala para el cumplimiento de la tarea de "ordenación del territorio".

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

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

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

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

##### II

1. El gobierno del territorio de la Comunidad Autónoma se articula sobre dos piezas, estrechamente relacionadas entre sí; la planificación propiamente regional y la actividad urbanística

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

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

- a) La vinculación legal material de la ordenación del territorio —concebida como función pública— y, por tanto, de la elaboración, aprobación y ejecución de sus instrumentos, por la vía de la fijación clara de sus objetivos, cuya idea central se cifra en la cohesión e integración social de la Comunidad de Madrid mediante una organización racional y equilibrada de la utilización de su territorio y, en general, de sus recursos naturales.
- b) La tipificación de los aludidos instrumentos, haciendo posible una planificación tanto de conjunto del territorio regional, como circunscrita por razón del objeto y del ámbito territorial.
- c) El reforzamiento de la figura del Plan Regional de Estrategia Territorial, que sólo puede incidir en el planeamiento urbanístico municipal en forma de exigencia de adaptación, pero en ningún caso en la de su directa modificación. Se configura ex novo el procedimiento para su elaboración y aprobación, a fin, entre otros objetivos, de articular una intervención suficiente tanto de la Asamblea de la Comunidad, como de la instancia de gobierno municipal, ambas consideradas decisivas para asegurar la bondad, la aceptabilidad social y el buen fin de la planificación. Especial mención merece también la flexible determinación, desde el punto de vista de su alcance, del contenido en determinaciones del Plan, pues se permite que éste module el grado de vinculación por tales determinaciones de las medidas de planificación de las Administraciones Públicas y la necesidad de adaptación de ellas.

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

4. La legitimidad y, al propio tiempo, la distinción de esta actividad urbanística autonómica de la ordinaria y general municipal reposan por entero en la completa referencia de dicha actividad autonómica —desarrollada por la Comunidad en calidad de Administración actuante— al interés regional. Esta resulta, así, una noción clave para el deslinde de los campos respectivos y el respeto del municipal general y primario. De ahí que la Ley se preocupe no sólo por establecer una noción material lo más precisa posible del Interés Regional, a fin de hacer de suyo controlable la invocación de éste (tanto más, cuanto que dicha invocación ha de razonarse y justificarse en la documentación correspondiente), sino también articular un mecanismo de concertación interadministrativo, la Comisión de Concerta-

ción de la Acción Territorial, integrada por representación paritarias autonómica y local, capaz de asegurar una activa y efectiva participación de la instancia municipal en la definición del interés general en cada caso concreto; mecanismo éste, cuya funcionalidad se extiende, además, a la solución de cualesquiera otros problemas interlocales, a solicitud de un gobierno local.

5. Las Zonas de Interés Regional son áreas idóneas para servir de soporte a operaciones urbanísticas en que concurra tal interés, que se delimitan para la ordenación estratégica del territorio o el despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales, siempre en alguna de las materias de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios. Cuando tengan por objeto la habilitación de operaciones programadas para que el comienzo de su ejecución tenga lugar dentro de los cuatro años siguientes a su delimitación, revisten la forma de Zonas de Actuación Inmediata. En otro caso y bajo la denominación de Zonas de Actuación Diferida, únicamente pueden legitimar la constitución de reservas estratégicas de suelo para el desarrollo de operaciones urbanísticas regionales no programadas. Por ello mismo se permite, con determinados requisitos, la transformación de éstas en aquéllas, cuando las circunstancias, sobrevenidas, así lo hagan aconsejable. Huelga decir, que en la tramitación de unas y otras tienen participación la Administración del Estado y los Municipios, pudiendo éstos hacer entrar en juego, si así lo consideran necesario, el mecanismo de concertación al que ya se ha hecho alusión.

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

6. Los Proyectos de Alcance Regional, a diferencia de las Zonas, son, sin perjuicio de su alcance y complejidad eventuales, verdaderos y concretos proyectos técnicos de obras, elaborados para su directa ejecución y viables siempre que su objeto no esté previsto o no tenga acomodo adecuado en el planeamiento vigente. Ese objeto es, en todo caso, circunscrito, pues está rigurosamente acotado por la Ley. La lógica de los proyectos es siempre propia, por derivada exclusivamente de su objeto, de suerte que esta figura puede comprender terrenos de uno o varios términos municipales y los terrenos que en ellos se destinan a uso público dotacional pasan a incorporarse, preceptivamente y con la calificación que proceda, a los sistemas generales de la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento general. Dada su finalidad, el régimen de elaboración y promoción es muy flexible, permitiendo su promoción ante la Comunidad de Madrid tanto por entes de los sectores públicos de cualquiera de las instancias de la organización territorial del Estado, como por personas privadas. En este último caso, sin embargo, se requiere, para la tramitación formal del proyecto, una declaración autonómica previa sobre su viabilidad. El procedimiento de aprobación contempla, en todo caso, la intervención de los Municipios interesados o afectados. Entre los efectos derivados de su aprobación merecía destacarse, además de la declaración de utilidad pública o, en su caso, interés social y de la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos afectados a efectos de su expropiación, los efectos conferidos para su ejecución sin perjuicio de la procedencia de la adaptación del planeamiento correspondiente, a cuyo efecto se prevé el establecimiento de líneas de ayudas financieras autonómicas a los Municipios interesados. Desde el punto de vista

de su ejecución, ésta presupone la aplicación del régimen legal urbanístico de la propiedad y, por tanto, el cumplimiento de los correspondientes deberes a cargo del responsable de la ejecución, siendo los Municipios los beneficiarios de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico que resulten de la referida ejecución. Especialmente exigente es, por último, el estatuto a que queda sujeto el responsable de ejecución, limitándose estrictamente toda transferencia a terceros de tal responsabilidad y regulando detalladamente las consecuencias del incumplimiento. En tanto que proyectos y salvo los de promoción pública, su materialización queda condicionada al otorgamiento de la preceptiva licencia municipal.

### III

1. El urbanismo es en la Ley, al igual que la ordenación del territorio, una función pública, cuyo cumplimiento debe producirse, tras la Constitución, sobre la base de una adecuada ponderación de los bienes jurídicamente relevantes territorialmente protegidos por aquella norma fundamental y para la máxima realización posible en cada caso del orden material por ésta definido.

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

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

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

- a) Haciendo uso de la habilitación conferidas por la legislación estatal, la flexibilización y simplificación de la determinación del aprovechamiento tipo, en atención a la existencia de Municipios con escaso desarrollo urbanístico y, al mismo tiempo, reducida capacidad de gestión técnica en esta materia.
- b) Precizando los supuestos de revisión y modificación del planeamiento, con habilitación en el primer caso a la Comunidad para promover y requerir, cuando sea procedente, la revisión del planeamiento por los propios Municipios y sustituirse en la actuación de éstos, caso de incumplimiento del deber en tal sentido, así como con introducción de limitaciones y, en su caso, prohibiciones de modificación en el período inicial y final de vigencia del planeamiento, respectivamente, con la doble finalidad de reevaluar el proceso de elaboración del planeamiento y de evitar el planteamiento de modificaciones distorsionadas por la proximidad de la revisión de aquél.
- c) La clarificación y, por tanto, agilización del procedimiento de aprobación del planeamiento, fundamentalmente mediante la ampliación sensible (en su caso, en función de la población de los Municipios) de la competencia municipal para la aprobación definitiva de determinados instrumentos de planeamiento.

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

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

Aun cuando la legislación estatal vigente no modifica sustancialmente, en realidad, la situación descrita, flexibiliza el régimen de la utilización de este tipo de suelo y sobre todo otorga un amplio margen de configuración a la legislación urbanística autonómica, de que la presente Ley hace uso –en su Título V– a fin de acercar la ordenación de dicho suelo a las exigencias de la realidad y, en particular, de las pautas de su utilización en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en una línea ya abierta y explorada previamente por alguna otra Comunidad Autónoma.

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

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

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

zable o por la sola razón del ahorro de los costes inherentes a la ocupación de suelo regularmente urbanizado.

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

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

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

- a) Distinción y separación de los supuestos de formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística por la Administración actuante y por urbanizador adjudicatario, con restricción, en principio, a estos dos de los legalmente posibles. Única excepción la constituye la permisión de la adjudicación directa de la formulación y ejecución de aquellos Programas, cuando tengan por objeto la implantación y el desarrollo de usos y actividades productivos de carácter singular y relevante importancia o la urbanización de área especialmente dotadas para servir de soporte a las actividades de producción y distribución de bienes y la prestación de servicios.
- b) Flexibilización de la gestión, al permitirse la celebración del concurso pertinente sobre la base de un pliego de condiciones técnicas, económicas y jurídicas.
- c) Otorgamiento a los propietarios que representen cuando menos el 60 por 100 del total de la superficie afectada del derecho de preferencia en la adjudicación del concurso, siempre que realicen una oferta equivalente en condiciones a la más ventajosa de entre las presentadas, operándose en tal caso por el sistema de compensación.
- d) Determinación, como sistema general de actuación y a salvo el caso de la letra anterior, del de expropiación, sin perjuicio de la expresa admisión de la posibilidad de la aplicación en él de la técnica de la liberación de dicha expropiación.

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

Desde el punto de vista de la mejor y más cooperativa y coordinada organización de la gestión pública urbanística, de un lado se autorizan y regulan los consorcios interadministrativos, con posibilidad de la incorporación a los mismos de la iniciativa privada y utilización por los mismos de las formas de gestión de servicios previstas por la legislación aplicable a las Administraciones consorciadas, y, de otro lado, se contempla la creación por tales consorcios y desde luego también directamente por las Administraciones interesadas de entidades societarias de forma jurídico-mercantil y de capital íntegramente público o mixtas, pero dejando taxativamente claro que tales socieda-

des sólo pueden asumir contenidos de la actividad urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad y deben actuar en todo caso en condiciones de plena concurrencia con las personas privadas, aplicándose además la legislación reguladora de la contratación pública para la adjudicación a las mismas de cualquier tarea, cometido, servicio u obra, con la sola excepción de aquellos cometidos que, aun pudiendo desarrollarse en régimen de Derecho privado, deban cumplirse directamente por las Administraciones o los consorcios constituidos por ellas; excepción, en la que se permite la encomienda directa.

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

- Flexibilización de la elección por la Administración actuante del sistema de actuación a aplicar; elección, que se articula básicamente en torno a la distinción entre gestión pública y privada y se hace depender de una ponderación material de las circunstancias del caso.
- Mejora y precisión del régimen de la ejecución tanto sistemática por unidades, como asistemática en suelo urbano.
- Actualización del sistema de actuación por expropiación, con desarrollo de su gestión indirecta mediante concesión, a los efectos de hacer compatible su elección con la intervención de la iniciativa privada y facilitación, a su vez, de ésta, mediante la previsión de la aplicabilidad de la técnica de la liberación de la expropiación, cuando así proceda.
- Introducción de un nuevo sistema de actuación, denominado de ejecución forzosa, dirigido a potenciar la capacidad y efectividad de la acción gestora pública, solventando las dificultades de la acción de común acuerdo de los propietarios, pero sin merma de la posición básica de éstos propia del sistema de compensación. En este nuevo sistema, del que cabe esperar un apreciable juego, la Administración actúa en sustitución de los propietarios, realizando materialmente la urbanización y distribuyendo entre éstos los beneficios y las cargas, es decir, operando directamente como instancia de compensación.
- Introducción de una serie de medidas para la Rehabilitación concertada de Áreas urbanas degradadas.

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

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

7. En el aspecto relativo a la intervención pública en el mercado inmobiliario y de la vivienda, no menos importante que

los anteriores, el Título VIII de la Ley se concentra en los instrumentos que considera prioritarios en el contexto de la política territorial, cuyo marco pretende formalizar, y, concretamente, en los siguientes:

- a) Los derechos de tanteo y retracto, determinando con precisión los bienes sujetos y las Administraciones titulares de ellos; creando registros administrativos -autonómico y municipales- (actuando el primero de supletorio de los segundos, para el caso de que los Municipios no quieran o no puedan establecer el propio) para garantizar la objetividad y la transparencia en la materia y, al propio tiempo, facilitar el cumplimiento de la obligación legal de la notificación de las correspondientes transacciones; y, finalmente, introduciendo disposiciones garantizadas de la seriedad de la acción pública y, por tanto, de los particulares afectados, concretamente la caducidad de aquélla, con recuperación por el propietario de la plena disposición sobre el bien, a los tres meses de la decisión administrativa sin abono efectivo del precio que proceda, el derecho a la resolución de la transmisión en favor de la Administración por el mero incumplimiento en el pago de cualquiera de los plazos en el caso de pacto de aplazamiento del abono del precio y la obligación de aquélla de cumplimiento del pacto de entrega de determinada superficie de nueva construcción. No puede dejar de llamarse la atención, además, sobre la imposición a la Comunidad de Madrid de la obligación de destinar los bienes adquiridos por este medio al cumplimiento de los objetivos de las Zonas de Interés Regional correspondientes.
- b) La política de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, absolutamente decisiva para la realización del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. La opción legal es aquí decidida y rotunda: se impone al planeamiento general (salvo en los Municipios con escasa dinamicidad residencial) el aseguramiento del destino de suelo suficiente para cubrir las necesidades razonablemente previsibles en el horizonte temporal de ocho años, sin que la superficie dedicada a vivienda cuyo precio sea susceptible de ser tasado por la Administración pueda ser nunca inferior a la mitad del suelo urbanizable destinado al uso residencial; pero también, la no menos importante de fijar -cuando esté autorizado por la ordenación aplicable, de forma coherente con los criterios propios de la valoración catastral y en términos de aprovechamiento urbanístico- las relaciones de equivalencia oportunas para el caso de la transformación de la calificación a vivienda libre, con prescripción taxativa de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante de los eventuales excesos de aprovechamiento lucrativo.
- c) Patrimonios públicos de suelo, con el decidido propósito de relanzamiento y funcionamiento efectivo de este instrumento de gran potencialidad, pero hasta ahora prácticamente inédito en la realidad de la gestión urbanística. La suficiente y adecuada regulación en la legislación urbanística general vigente de los patrimonios municipales exime de toda ulterior ordenación en esta sede, más allá del establecimiento de la taxativa obligación de la constitución, el mantenimiento y la gestión de sus respectivos patrimonios por los Municipios que cuenten con planeamiento general. La decisión clave en este capítulo reside sin duda en la creación de un patrimonio público regional o autonómico de suelo, con un régimen en un todo equiparable al de los municipales y en el que se cuida de precisar la vinculación de los recursos económicos procedentes de o relacionados finalísticamente con el patrimonio. La decisión aparece reforzada por la imposición a la Comunidad de Madrid de la consignación, a este propósito, en sus presupuestos anuales de una cantidad no inferior al 2 por 100 del importe total del capítulo de ingresos. No olvida la Ley la procedencia de la cooperación activa entre los patrimonios regional y municipales, autorizando expresamente la celebración de convenios para

su gestión en común y contemplando también la posibilidad de la participación en la del patrimonio regional de los Municipios que no tengan obligación legal de constituir uno propio.

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

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1

##### Objeto de la Ley

Esta Ley tiene por objeto:

- a) La regulación de los instrumentos de ordenación o gobierno del territorio necesarios para la determinación de la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.
- b) El establecimiento y la organización de la concertación interadministrativa en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo;
- c) La ordenación de la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad de Madrid, en el marco de la Ordenación del Territorio;
- d) El desarrollo del régimen urbanístico del suelo no urbanizable y urbanizable no programado;
- e) La precisión y mejora de la ejecución del planeamiento urbanístico y la regulación de la intervención pública en el mercado de suelo;
- f) La regulación del ejercicio de la potestad expropiatoria por razón de urbanismo.
- g) El establecimiento y articulación de medidas de garantía y fomento para la rehabilitación del patrimonio inmobiliario y,
- h) La adopción de medidas para incrementar la eficacia administrativa en la gestión urbanística.

#### Artículo 2

##### Competencias urbanísticas

1. La elaboración, formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos o Planes de Ordenación del Territorio es de la competencia de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la participación de los Municipios en los términos de la ordenación de los correspondientes procedimientos.

2. Para la efectividad de la autonomía local en los términos de la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se atribuye a los Municipios, con carácter general y como competencia propia, la actividad urbanística, correspondiéndoles cuantas competencias concretas para el desarrollo de ésta les confiera expresamente o prevean sin asignación precisa de su titularidad tanto esta Ley como la restante legislación urbanística.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, corresponden en todo caso a la Comunidad de Madrid:

- a) Las competencias que expresamente le confiere esta Ley y le atribuyen las restantes disposiciones legales urbanísticas.
- b) En general y sin necesidad de un apoderamiento específico, la iniciativa y la impulsión de la actividad urbanística, así como el desarrollo de ésta, en los supuestos determinados por los instrumentos o planes de ordenación del territorio o cuando concurren circunstancias de interés regional en los términos prevenidos en esta Ley.
- 3 Las referencias competenciales efectuadas en esta Ley al Municipio o al Ayuntamiento se entenderán hechas al órgano competente conforme a la legislación de régimen local.

**Artículo 3***El urbanismo como función pública*

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

**Artículo 4***Gestión de la actividad urbanística. Intervención de los particulares*

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en las formas contempladas en esta Ley y, además y para todo lo no previsto en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las actividades que impliquen o requieran el ejercicio de autoridad sólo podrán realizarse en una forma de gestión directa y en régimen de Derecho público.

2. La Comunidad de Madrid y los Municipios comprendidos en su territorio facilitarán y promoverán, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística.

3. Los titulares del derecho de propiedad y, de cualquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad urbanística, en las formas previstas en esta Ley al efecto y en los términos de la legislación estatal.

**Artículo 5***Participación ciudadana*

En la gestión y el desarrollo de la actividad urbanística, la Administración actuante y, en particular, la Comunidad de Madrid, deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos, de las Entidades y de las demás personas jurídicas constituidas para la defensa de sus intereses.

A tal efecto la Comunidad de Madrid garantizará el acceso de los ciudadanos a los documentos que integran los instrumentos de ordenación, los Planes urbanísticos y normas de desarrollo, durante los periodos de información pública y con posterioridad a su aprobación.

## TITULO II

**Concertación en la gestión de los intereses públicos con relevancia territorial**

## Capítulo I

*Concertación interadministrativa***Artículo 6***Objeto*

1. La concertación interadministrativa tiene por objeto:
  - a) Asegurar la correcta valoración y ponderación de todos los intereses públicos implicados en la definición y ejecución de la ordenación del territorio y del urbanismo mediante la activa participación de las Administraciones territoriales responsables.
  - b) Integrar y compatibilizar en la Ordenación del Territorio y el Urbanismo los requerimientos de cualesquiera intereses públicos con relevancia territorial, gestionados por las Administraciones municipal y autonómica.
  - c) Promover la colaboración interadministrativa en el ejercicio de las competencias referidas al uso del suelo y de los recursos naturales.
  - d) Favorecer la solución acordada de los conflictos interadministrativos que se produzcan en el desarrollo de la acción territorial y de la actividad urbanística.

2. La concertación en la forma prevista en este Capítulo se entiende sin perjuicio de la utilización de cualesquiera otros procedimientos de colaboración y cooperación interadministrativas admitidos por la Ley en supuestos y para finalidades distintos a los previstos en el artículo siguiente.

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

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

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

1. La Comisión de Concertación de la acción territorial es el órgano regional permanente, de carácter deliberante y consultivo, que asegura la colaboración y la concertación en la gestión de los intereses públicos con relevancia territorial entre la Comunidad de Madrid y los Municipios, y, en particular, la resolución acordada de cuantas diferencias y conflictos se susciten con ocasión de la gestión de las actividades de ordenación territorial y urbanística.

2. La emisión de dictámenes por la Comisión se producirá siempre a instancia de parte, dejando siempre a salvo la autonomía y las competencias de las Administraciones en ella representadas.

3. La Comisión dictaminará específicamente en los siguientes supuestos:

- a) Cuando en la aprobación o ejecución de cualquier instrumento de ordenación del territorio que no tenga rango de Ley se formalicen discrepancias entre la Comunidad de Madrid y el o los Municipios afectados sobre la concurrencia y los términos del interés regional, y se solicite formalmente por los mismos.
- b) Cuando en cualquiera de los instrumentos de ordenación o en su ejecución se formalicen discrepancias entre la Comunidad de Madrid y el o los Municipios afectados y se solicite formalmente por los mismos.
- c) Cuando en los instrumentos de planeamiento o de gestión y ejecución urbanística surjan conflictos entre dos o más municipios o entre algún municipio y la Comunidad Autónoma de Madrid por motivo distinto del previsto en la letra a) y al menos uno de ellos solicite formalmente que la cuestión sea tratada en la Comisión.

4. Es preceptivo y vinculante el dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial cuando el supuesto contemplado en la letra a) del párrafo anterior se refiera a los Proyectos de Alcance Regional.

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

1. La Comisión de Concertación de la Acción Territorial delibera y dictamina sobre los asuntos y cuestiones que se formulen expresamente. Sus deliberaciones y dictámenes tiene por objeto obtener o conseguir el acuerdo de las Administraciones interesadas acerca del interés público que objetivamente debe prevalecer.

2. En el ejercicio de sus funciones la Comisión de Concertación de la Acción Territorial velará, en todo caso, por el respeto de los principios que rigen las relaciones entre las Administraciones Públicas y la armonización, en su ejercicio, de las competencias legalmente atribuidas a éstas.

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

1. La Comisión de Concertación de la Acción Territorial estará compuesta, bajo la Presidencia del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por un

número igual de representantes de la Comunidad de Madrid y de los Municipios.

2. En todo caso, la representación de la Comunidad será designada por la Asamblea de Madrid en atención a la representación proporcional de los Grupos Parlamentarios que la forman y la de los Municipios deberá corresponder a miembros electos de éstos, designados por la Federación Madrileña de Municipios, de entre los cuales al menos uno habrá de ser del Municipio de Madrid.

Podrá asistir con voz y voto a la sesión en la que deba tratarse el asunto correspondiente un representante del Municipio y de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Las Consejerías directamente afectadas podrán asistir con voz, pero sin voto.

3. La Comisión se reúne previa convocatoria de su Presidente, cada vez que sea requerida su intervención por Administración legitimada para ello.

El Presidente de la Comisión será el portavoz de la representación de la Comunidad. El portavoz de la de los Municipios, designado por ésta, será su Vicepresidente.

4. Los acuerdos se adoptan por unanimidad entre las dos representaciones que componen la Comisión. El portavoz expresa la voluntad de la correspondiente representación.

No obstante, la aprobación de informes requerirá la mayoría absoluta de los miembros que componen la Comisión, que suponga, además, la mayoría simple en el seno de cada una de las representaciones.

5. Reglamentariamente se determinarán la composición, la organización y el funcionamiento de la Comisión.

## Capítulo 2

### Concertación Social

#### Artículo 10

##### Objeto

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

#### Artículo 11

##### Consejo de Política Territorial

El Consejo de Política Territorial es el órgano regional, de carácter informativo y deliberante, para el cumplimiento de las funciones que el artículo anterior asigna a la concertación social. Conoce, en todo caso, de cuantos estudios, programas, directrices, estrategias o, en general, líneas de actuación establezcan las Administraciones públicas de la Comunidad de Madrid y los Municipios en las materias de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y, en general, racional utilización de los recursos naturales.

Su intervención se produce a iniciativa de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y se manifiesta siempre en documentos de análisis de las cuestiones que sean sometidas a su consideración, que podrán contener propuestas no vinculantes a las Administraciones públicas.

#### Artículo 12

##### Organización y funcionamiento del Consejo

1. El Consejo de Política Territorial estará compuesto, bajo la presidencia del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo por representantes de la Administración de la Comunidad Autónoma; los Municipios; las organizaciones empresariales y sindicales; las Universidades; las Corporaciones de Derecho público representativas de intereses profesionales y económicos; las asociaciones de vecinos y

consumidores; las asociaciones para la defensa de valores y bienes relacionados con la protección de la naturaleza, el medio ambiente natural y urbano y el patrimonio histórico; y las organizaciones no gubernamentales cuya actividad se relacione con la política territorial; así como por personas del mundo académico, cultural y profesional de relevante prestigio en la materia.

2. Reglamentariamente se determinará la composición, la organización y el funcionamiento del Consejo de Política Territorial, que deberá reunirse al menos una vez cada seis meses.

## TÍTULO III

### Ordenación del Territorio y Planes que la definen

#### Artículo 13

##### Objetivos de la Ordenación del Territorio

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

- La más idónea articulación territorial de la Comunidad de Madrid y de ésta con el resto de España.
- Las determinaciones de ámbito regional dirigidas a mejorar las condiciones de vida en colectividad y a armonizar el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio histórico y cultural.
- La coordinación de la acción territorial entre las Administraciones Públicas y de sus programas de infraestructuras estableciendo las reservas de suelo necesarias para su ejecución.

#### Artículo 14

##### Instrumentos o Planes de la Ordenación del Territorio

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

- El Plan Regional de Estrategia Territorial.
- Los Programas Coordinados de la Acción Territorial.
- Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural.

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

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

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

5. Los instrumentos de Ordenación del Territorio a que se refiere este artículo pueden desarrollarse a través de Actuaciones de Interés Regional y de Planes Urbanísticos. En todo caso vinculan a unas y otros, cualquiera que sea su iniciativa

#### Artículo 15

##### Objetivos del Plan Regional de Estrategia Territorial

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

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

- b) La ordenación de la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad de Madrid necesaria para la efectividad de la estrategia a que se refiere la letra anterior.
- c) Las directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial.

#### Artículo 16

##### *Contenido y formalización documental del Plan Regional de Estrategia Territorial*

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

- a) Diagnóstico de los problemas y las oportunidades territoriales, en función y con relación a los objetivos estratégicos y las propuestas del propio Plan.
  - b) Ordenación de los sistemas de ámbito o función regional o supramunicipales y, en general, de los estructurantes del territorio, contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
    1. Esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de asentamientos e infraestructuras y por la estructura espacial de las actividades económicas.
    2. Delimitación de los espacios naturales y rurales que deban ser preservados del proceso de urbanización.
    3. Esquema de movilidad.
    4. Política regional de vivienda.
    5. Infraestructuras regionales básicas, incluidas las correspondientes al sistema de telecomunicaciones, los pasillos para líneas de alta tensión, oleoductos y gaseoductos.
    6. Dotaciones, equipamientos y servicios.
    7. Conjuntos de interés arquitectónico y cultural sujetos a protección.
  - c) Localización de las Zonas de Interés Regional y especificación de los objetivos territoriales y contenido urbanístico básico de cada una de ellas, así como su clase por razón de la programación de su ejecución en el tiempo.
  - d) Directrices de coordinación del planeamiento municipal con el Plan de Estrategia Territorial, al menos en los siguientes aspectos:
    1. Magnitudes de referencia para el crecimiento poblacional y la ocupación del suelo en relación con la programación de infraestructuras y servicios.
    2. Criterios de solidaridad y compatibilidad en la distribución de vivienda social, actividades económicas, infraestructuras, equipamientos y servicios entre los diversos Municipios, en atención a la estrategia territorial regional prevista.
    3. Orientaciones sobre los modos de desarrollo de los asentamientos en función de las características y de los valores ambientales de los diversos sistemas territoriales.
  - e) Determinación de las áreas o los sectores para los que deban formularse, con carácter prioritario, Programas de Coordinación de la Acción Territorial o Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural.
2. El Plan Regional de Estrategia Territorial contendrá cuantas determinaciones sean necesarias para cumplir su función, expresándose en los documentos gráficos y escritos adecuados para definir éstas con precisión. Estas determinaciones se formalizarán en dos documentos diferenciados, comprensivos respectivamente de:
- a) Las determinaciones básicas o esenciales que deban tener carácter normativo y las de ordenación sustantiva de aplicación directa, incluyéndose, en todo caso, las relativas a:
    1. Los criterios de solidaridad y compatibilidad territorial.
    2. El esquema de articulación territorial.
    3. La delimitación de los espacios naturales y rurales protegidos.

- 4. La localización, objetivos y contenido urbanístico básico de las Zonas de Interés Regional.
- 5. Los sistemas regionales de infraestructuras básicas y de transporte.

- b) Todas las restantes determinaciones, clasificando expresamente las mismas como normas, directrices o recomendaciones y precisando en cada caso el grado de vinculación que impliquen para los planes de las distintas Administraciones públicas y la adaptación que de éstos demanden.

Reglamentariamente podrá fijarse el contenido y los documentos del Plan, sin perjuicio de lo que resulte en cada caso de la Ley de la Asamblea de Madrid por la que se apruebe o modifique el contenido del mismo a que se refiere la letra a) del párrafo anterior.

#### Artículo 17

##### *Efectos del Plan Regional*

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

#### Artículo 18

##### *Elaboración, tramitación y aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial*

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

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

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

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

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

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

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

Publicada la Ley de la Asamblea de Madrid, el Consejo de Gobierno aprobará mediante Decreto el resto del Plan, que deberá publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

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

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

TITULO IV

Actuaciones de interés regional

Capítulo 1

Disposiciones Generales

Artículo 19

Definición

1. La actividad urbanística directa y propia de la Comunidad de Madrid se realiza mediante actuaciones de interés regional.

2. Las actuaciones de interés regional tienen por objeto el desarrollo y la ejecución de las políticas territoriales formuladas en el Plan Regional de Estrategia Territorial y demás planes de Ordenación del Territorio.

3. El interés regional es aquel que tiene incidencia en la totalidad o en gran parte del territorio de la Comunidad de Madrid, y cuyo contenido implica el ejercicio de competencias propias de la Comunidad de conformidad con el Estatuto de Autonomía.

Artículo 20

Clases

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

Capítulo 2

Zonas de interés regional

Sección 1

Disposiciones generales

Artículo 21

Definición y objeto

1. Son Zonas de Interés Regional las áreas previstas en el Plan Regional de Estrategia Territorial por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que definidas en

los términos del número 2 del artículo 19, tengan cualquiera de las finalidades siguientes:

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

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

Artículo 22

Procedimiento para la delimitación de declaración de Zonas de Interés Regional

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

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

- a) Aprobación inicial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo
- b) Información pública y, simultáneamente, informe de Municipio o los Municipios afectados, así como del órgano u organismo correspondiente de la Administración General del Estado por plazo de un mes, o asimismo, en caso de formalizarse por el o los Municipios discrepancia en punto a la concurrencia de interés general o de su extensión o alcance, dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.
- c) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, bajo la forma de Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo, teniendo en cuenta las alegaciones formuladas y los informes aportados en el período de información pública, así como, en su caso, el dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.

Los acuerdos de aprobación inicial y definitiva, deberán ser publicados en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

Artículo 23

Gestión de las Zonas de Interés Regional

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

Artículo 24

Administración Actuante

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

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

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

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

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

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

## Capítulo 4

*Proyectos de Alcance Regional***Artículo 33***Concepto, objeto y requisitos*

1. Los Proyectos de Alcance Regional son actuaciones territoriales concretas que en desarrollo del Plan Regional de Estrategia Territorial y demás instrumentos de Ordenación del Territorio aplicables o cuando razones de urgencia y excepcional interés público así lo exijan, ordenan y diseñan, con carácter básico y para su inmediata ejecución, obras e instalaciones de carácter regional.

Pueden tener cualquiera de los objetos siguientes:

- a) Infraestructuras regionales de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas.
- b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte a vivienda pública de emergencia, servicios públicos, dotaciones y equipamientos.
- c) Instalaciones para el desarrollo de actividades económicas que tengan por objeto, la investigación, la producción, la distribución y la comercialización de bienes y servicios.

2. Los Proyectos de Alcance Regional deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquéllas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes, de conformidad con lo establecido en el Plan Regional, Planes Zonales de Carreteras, Catálogo viario de la Comunidad de Madrid, y demás planes sectoriales.

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

**Artículo 34***Función urbanística de ordenación*

1. Los Proyectos de Alcance Regional pueden comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en suelo no urbanizable y urbanizable no programado. En ningún caso podrán afectar a suelo no urbanizable sujeto a protección especial, salvo que tengan por objeto garantizar el objeto de la protección.

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

**Artículo 35***Elaboración, promoción y ejecución*

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

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

**Artículo 36***Determinaciones*

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

- a) Justificación de su alcance regional.
- b) Fundamentación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social, según proceda, de su objeto.
- c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas—incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación—, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.
- d) Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.
- e) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del Proyecto.
- f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto por relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.
- h) Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución.
- i) Estudio o estudios y, en su caso, especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental y territorial.
- j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 39.3.
- k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y las de estructu-

ración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.

- l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).
- m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

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

3. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Alcance Regional y fijarse, en su caso y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el número 1 que deba exigirse desde luego para su tramitación y aprobación.

#### Artículo 37

##### *Declaración previa de viabilidad en principio*

Los promotores privados de Proyectos de Alcance Regional podrán solicitar, con carácter previo a la tramitación de éstos, una declaración de viabilidad en principio, que no condicionará las facultades de los órganos competentes para informar y resolver en los correspondientes procedimientos de aprobación.

Las solicitudes de la declaración prevista en el párrafo anterior deberán presentarse en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y acompañarse de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en los apartados a), b), c) y d) del número 1 del artículo anterior.

El Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá resolver dentro de los dos meses siguientes a la solicitud, previa audiencia del Municipio o Municipios interesados por plazo mínimo de veinte días, así como de las Consejerías con competencias ambientales o sectoriales por razón de la materia. Asimismo será preceptivo y vinculante el Dictamen previo de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial conforme a lo previsto en el artículo 7.3.a). En caso de no notificación de resolución expresa dentro de dicho plazo, la solicitud podrá entenderse desestimada.

#### Artículo 38

##### *Procedimiento de aprobación*

La aprobación de los Proyectos de Alcance Regional supone la declaración formal de su interés regional, y se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Solicitud del interesado o, en su caso, iniciativa de la Administración o entidad de Derecho Público, cuando el Proyecto no sea de iniciativa de la propia Comunidad, en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- b) Aprobación inicial, si procede, 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, por plazo de un mes, a cuyo efecto deberá insertarse el pertinente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. En todo el tiempo de duración del trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá acordar y practicar, incluso de oficio, la realización

de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos considere que pueden aportar elementos de juicio relevantes para la resolución del procedimiento, así como solicitar los informes que estime convenientes.

Cuando fuere preceptivo conforme a la legislación ambiental, tras el período de información pública, el órgano ambiental formulará la pertinente Declaración de Impacto Ambiental o el correspondiente informe.

- c) Informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.
- d) Aprobación definitiva, si procede, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia, incluido el dictamen de la Comisión de Concertación, si se hubiese solicitado su intervención, y de las demás actuaciones, en su caso, practicadas.

El acuerdo de aprobación definitiva, que expresará el organismo, entidad o sociedad públicos a que se encomiende la ejecución o, en su caso, la persona o entidad particular promotora responsable de ella, deberá publicarse íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

La ausencia de resolución expresa en el plazo máximo que se fije reglamentariamente autorizará para entender denegada la aprobación definitiva.

#### Artículo 39

##### *Efectos de la aprobación*

1. La aprobación definitiva de los Proyectos de Alcance Regional llevará implícita la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social 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, de acuerdo con lo establecido en los Planes de Carreteras de la Comunidad de Madrid o en el Catálogo viario, así como en el resto de la planificación y legislación sectorial y ambiental.

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. Cuando los Proyectos de Alcance Regional no sean compatibles con la ordenación urbanística municipal y contengan las previsiones a que se refiere el párrafo segundo de la letra j) del número 1 del artículo 36, su aprobación permitirá la inmediata ejecución del proyecto, con el alcance que resulte de las determinaciones de éste cualquiera que fuera la ordenación aplicable. En todo caso, la incompatibilidad con la ordenación urbanística se entenderá a los exclusivos efectos de la referida ejecución y sin perjuicio de la adecuación ulterior a las determinaciones resultantes de la referida ordenación urbanística municipal por el procedimiento de pertinente aplicación.

4. La Comunidad de Madrid promoverá, a través de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, líneas de ayuda a los Municipios cuya ordenación deba ser adaptada como consecuencia de la aprobación de un Proyecto de Alcance Regional, para la elaboración de los instrumentos precisos para la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento general en ellos vigente.

Por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se determinarán las condiciones, modalidades, límites y criterios del otorgamiento de las ayudas a que se refiere el párrafo anterior.

En la revisión, la Administración pública competente ejercita de nuevo, en plenitud, la potestad de planeamiento.

2. Los Planes territoriales y urbanísticos se revisarán en los plazos que en ellos se establezcan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación del Planeamiento a las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial u otros instrumentos de ordenación del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por Decreto adoptado a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y previos el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid y la audiencia de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del planeamiento general vigente en determinados Municipios, bien de concretos Planes municipales, según proceda en función de las circunstancias, fijando a las entidades locales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas previsiones sean precisas, incluidas las presupuestarias. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hubieran llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para proceder a la revisión en cada caso omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. El importe de los proyectos de revisión o modificación del planeamiento general municipal o cualesquiera otros que traigan causa de lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado anterior podrán ser subvencionados por la Comunidad de Madrid atendiendo a las circunstancias del Municipio.

#### Artículo 45

##### *Modificación. Concepto, procedencia y límites*

1. Los Planes Generales y las Normas Subsidiarias distinguirán, identificándolos expresamente en sus Normas Urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aún formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel del planeamiento general sino al de su desarrollo.

2. A efectos de su tramitación, la modificación de las determinaciones y los elementos contenidos en Planes Generales y Normas Subsidiarias tendrá en cuenta la distinción a que se refiere el número anterior, debiendo sujetarse dicha tramitación a las reglas propias de la figura de planeamiento a que tales determinaciones y elementos correspondan por razón de su rango o naturaleza.

3. Los Planes territoriales y urbanísticos podrán modificarse en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del planeamiento general se respetarán las siguientes condiciones:

- Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
- No podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de planeamiento general una vez expirados los plazos establecidos en el programa de actuación del propio Plan o el plazo señalado en éste para su revisión.

#### Capítulo 3

##### *Agilización del planeamiento y del control del cumplimiento de la ordenación urbanística*

#### Artículo 46

##### *Modificación. Peculiaridades de su tramitación*

En las modificaciones del Planeamiento General no será preciso el trámite de Avance.

#### Artículo 47

##### *Aprobación del Planeamiento Urbanístico. Reglas procedimentales y competenciales*

El orden de competencias y, en su caso, de las normas procedimentales para la aprobación del planeamiento urbanístico es el que resulta de las siguientes reglas:

1. Corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de dicha Comisión, la aprobación definitiva de:

- Las Normas Complementarias de ámbito regional; y
- Las revisiones o modificaciones de los Planes o Normas urbanísticas que supongan cualquier alteración de la calificación urbanística correspondiente a la zonas verdes y los espacios libres previstas ya en éstos. En este supuesto, la aprobación definitiva no requerirá informe previo del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad de Madrid, siempre que la alteración no produzca una disminución dentro de la unidad de ejecución o en el término municipal de las zonas verdes o espacios libres.

2. Corresponde al Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 50.000 habitantes, con la excepción de los comprendidos en la regla anterior.

3. Corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de:

- Los Planes Generales de Ordenación y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de los Municipios no comprendidos en la regla anterior, con la excepción de aquellos cuya aprobación definitiva esté reservada al Consejo de Gobierno conforme a la regla 1.
- Los Planes Especiales y los Planes Parciales en la medida en que no estén atribuidos a la competencia municipal.
- Los Programas de Actuación Urbanística, en todos los casos.
- Las reservas municipales en suelo urbanizable no programado y no urbanizable.

4. Corresponderá asimismo a la Comisión de Urbanismo la aprobación inicial, provisional y definitiva de los Planes Especiales de Ejecución de Infraestructuras que corran a cargo de la Comunidad de Madrid.

5. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento de los Municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes la aprobación provisional y definitiva de:

- Los Planes Especiales, incluidos los que no desarrollen un planeamiento general previo, siempre que sean conformes con la ordenación urbanística general vigente en el Municipio.
- Los Planes Parciales. La aprobación definitiva municipal de los mismos no requerirá informe previo alguno de la Comunidad de Madrid.

6. La competencia a que se refiere el párrafo anterior podrá asimismo ejercerse por el órgano gestor de las Mancomunidades de Municipios constituidos para el mantenimiento de los servicios técnicos urbanísticos precisos y que reglamentariamente se especifiquen.

7. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento de los Municipios la aprobación de los Estudios de Detalle.

#### Artículo 48

##### *Contenido del acto de aprobación definitiva*

El contenido de la competencia atribuida en el artículo anterior a los órganos de de la Comunidad de Madrid para la apro-

bación definitiva de instrumentos de planeamiento formulados y tramitados por los Municipios comprende:

A) Todas las cuestiones de legalidad, incluidas las relativas a la integridad documental y la regularidad del procedimiento seguido, y, por tanto, el control del cumplimiento de cuantas disposiciones legales y reglamentarias, formales y sustantivas, específicamente urbanísticas o no, deban ser respetadas por el planeamiento territorial y urbanístico.

B) La definición sustantiva de la ordenación adoptada por el instrumento de planeamiento, desde la perspectiva de los intereses supralocales que es propia a la Comunidad y aceptando, corrigiendo, modificando o sustituyendo, en lo estrictamente necesario, la establecida en la fase municipal del procedimiento, en los siguientes aspectos:

- a) El modelo territorial adoptado, con objeto de salvaguardar su compatibilidad con la política regional de ordenación del territorio, así como con las previsiones, los planes y los programas dirigidos al desarrollo económico y social de la región o de alguna de sus partes.
- b) La clasificación del suelo y las previsiones globales de usos e intensidades en las clases de suelo urbano y urbanizable, a fin de garantizar la adecuación de la misma a las demandas previsibles de ocupación y utilización del suelo para cualesquiera usos y a su distribución regional así como la protección de los valores medioambientales, naturales y del patrimonio histórico.
- c) Los sistemas municipales generales o referidos a la organización del conjunto de la colectividad municipal, para asegurar su funcionalidad y satisfactoria conexión y articulación con las infraestructuras y servicios autonómicos y estatales.

C) Al resolver sobre la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento formulado por un municipio, la Comunidad de Madrid podrá, además de acordar pura y simplemente su aprobación o denegación, disponer el aplazamiento de dicha aprobación, con devolución del expediente, por todos o algunos de los siguientes motivos:

- a) Deficiencias de legalidad a subsanar por el Municipio.
- b) Correcciones, modificaciones o innovaciones derivadas de la compatibilización con la Ordenación del Territorio Regional, a introducir por el Municipio.

El aplazamiento de la aprobación implicará la rectificación por el Municipio de las determinaciones y de los documentos del correspondiente instrumento de planeamiento para su sometimiento a aprobación definitiva. Si esta rectificación supone la introducción de modificaciones sustanciales, deberá someterse de nuevo, antes de su elevación a aprobación definitiva, a los trámites establecidos de información pública e informe de las Administraciones y Organismos interesados, así como proceder a nueva aprobación provisional del Pleno de la Corporación. El documento definitivo deberá remitirse a la Comunidad de Madrid en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación de la decisión de aplazamiento de la aprobación definitiva.

En caso de incumplimiento del indicado plazo, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo requerimiento al Presidente de la Corporación local en el que se conceda un nuevo e improrrogable plazo de dos meses y una vez cumplido éste, podrá sustituir a dicha Corporación en la actividad omitida, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin que en el caso de que proceda una nueva información pública sea necesario el acto municipal de aprobación provisional.

D) En caso de discrepancia entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid podrá solicitarse dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.

## TÍTULO VI

### Régimen urbanístico del suelo no urbanizable y urbanizable no programado

#### Capítulo 1

##### Disposiciones generales

#### Artículo 49

##### Clasificación

1. Los Planes Generales de Ordenación y, en su caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasificarán como suelo no urbanizable:

- a) Los terrenos y los cursos o masas de agua, que tengan la condición de dominio público o que sean precisos para la policía o la protección de éste, de conformidad en uno y otro caso con la legislación reguladora de las aguas continentales así como con la legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid y la relativa a las vías pecuarias.
- b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, incluido el referido a la flora y la fauna, en virtud de una disposición, medida o plan públicos, que hayan sido adoptados en aplicación o de conformidad con la legislación en vigor.
- c) Los terrenos que presenten un relevante valor natural, agrícola, forestal o ganadero o cuesten con algún otro recurso que deba preservarse o cuyo aprovechamiento o disfrute deba sujetarse a específicas limitaciones.
- d) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimiento de éstos, bien sea para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización y, por tanto, no sean objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

2. La clasificación como suelo no urbanizable deberá precisar la sujeción o no de éste a un régimen de protección. Este último régimen ultimaré, por razón de la situación y de las características objetivas, la ordenación territorial y urbanística de los terrenos correspondientes y, por tanto, la delimitación del contenido de la propiedad conforme a su función social.

Los terrenos comprendidos en las letras a), b), c) del número 1 deberán sujetarse, en todo caso, al régimen de protección mencionado en el párrafo anterior.

3. El planeamiento general podrá establecer reservas destinadas a la realización de obras o infraestructuras o al establecimiento de servicios públicos que deban ubicarse en, o transcurrir por, el suelo no urbanizable, sin perjuicio del sometimiento oportuno de los correspondientes proyectos a la Evaluación y Declaración de Impacto Ambiental, o informe conforme a la legislación aplicable por razón de la materia y de su ejecución a tenor de las condiciones ambientales establecidas.

4. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio-ambiental, debiendo las Consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En todo caso, la inclusión de los terrenos en cualquiera otra clase de suelo, dentro de los treinta años siguientes al año sufrido, requerirá su previa autorización por Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 50***Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable*

La clasificación del suelo como no urbanizable comporta por sí sola la delimitación del contenido del derecho de propiedad, quedando éste integrado en los siguientes términos:

## A) Facultades:

- a) Realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación. En todo caso, el empleo de los referidos medios estará sujeto a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable por razón de la materia.
- b) Realizar, utilizar según su destino legítimo y disponer de las instalaciones y edificaciones que se autoricen en cada caso a tenor de los supuestos contemplados en la presente Ley y conforme a las condiciones y procedimientos establecidos en ella.

## B) Deberes:

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico, absteniéndose de realizar cualquier clase de actividad o acto que pueda tener como consecuencia o defecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- b) Permitir a la Administración Pública competente, sin derecho a indemnización, la realización de trabajos de plantación y de conservación de la vegetación programados y ejecutados para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran, siempre que éstos no sean objeto de explotación legítima rentable.
- c) Cumplir los planes y los programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere la letra a) del apartado A) anterior.
- d) Cumplir las obligaciones o levantar, en su caso, las cargas impuestas en virtud de la presente Ley para el ejercicio de las facultades a que se refiere la letra b) del apartado A) anterior.

**Artículo 51***Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a protección*

La clasificación como suelo no urbanizable sujeto a un régimen específico de protección determina por sí sola la modulación de la delimitación del contenido del derecho de propiedad a que se refiere el artículo anterior, en los términos en los que la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico concrete aquel régimen de protección.

A tal efecto se formalizarán por la Comunidad Autónoma los oportunos convenios con los propietarios de dichos terrenos que establecerán las medidas necesarias para la debida preservación del Medio Ambiente.

**Artículo 52***Alteraciones de la estructura de la propiedad en suelo no urbanizable, mediante actos de parcelación, segregación o división*

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse actos que, tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno.

2. Los actos a que se refiere el número anterior están sujetos a licencia municipal, que se solicitará acompañando la

documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal.

En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de Agricultura, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos fuera necesario algún acto de los contemplados en este artículo, la calificación urbanística de los terrenos precisa para aquellos conforme al artículo siguiente implicará el informe autonómico favorable del acto o actos de disposición precisos, siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de dichos actos.

4. Las reglas contenidas en los números anteriores no son de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros, así como las derivadas de actividades mineras.

**Artículo 53***Calificación urbanística del suelo no urbanizable*

1. El suelo no urbanizable que no esté sujeto a régimen alguno de protección podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en el Capítulo siguiente, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.
- b) La extracción o explotación de recursos minerales e establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- c) El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- d) Las actividades indispensables, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- e) Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivos, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial que por su condición no constituyan Proyectos de Alcance Regional, siempre que se justifique que no existe otra clase de suelo vacante para su adecuada ubicación y que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

2. La calificación a que se refiere el número anterior podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de cada explotación, instalación o dotación, de las reseñadas en los apartados a), d) y f) de dicho número.

**Artículo 54***Calificación urbanística del suelo no urbanizable sujeto a protección*

En el suelo no urbanizable sujeto a un régimen específico de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico o la planificación ambiental. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c), e) y f) del número 1 del artículo anterior, cuando el planeamiento urbanístico considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

**Artículo 55***Cierre de fincas*

Los vallados y cierre de fincas en suelo no urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situados, debiendo cumplir con los requisitos exigidos por las disposiciones ambientales y urbanísticas, y estarán sujetos en todo caso a licencia municipal.

**Artículo 56***Concurso previo sobre localización y características para la calificación legitimante de determinados actos de iniciativa particular*

Cuando las actividades clasificadas o las dotaciones y los equipamientos colectivos y las instalaciones y los establecimientos de carácter industrial contemplados en la letra f) del número 1 del artículo 53 sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, antes de iniciar la tramitación del procedimiento pertinente conforme al Capítulo siguiente, podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles. Finalizado el plazo de presentación de iniciativas, se solicitará informe a la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.

En la resolución del Concurso de iniciativas tendrá preferencia, en el caso de valoraciones similares, la propuesta original que dio lugar al concurso. Los promotores de la iniciativa original dispondrán de un plazo de un mes para igualar o mejorar las características y condiciones de la oferta más ventajosa de entre las estimadas.

**Artículo 57***Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística*

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como no urbanizable deberán serlo con estricta sujeción a la normativa sectorial y ambiental aplicable y en cumplimiento además de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la misma, por el planeamiento territorial y urbanístico.

**Artículo 58***Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos*

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse, conforme a su legislación reguladora, en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 59***Invalidez de los actos de calificación y autorización*

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas autonómicas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y legitimen en suelo no urbanizable y para la realización de las correspondientes actividades, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme al Capítulo siguiente.

**Artículo 60***Equiparación al suelo no urbanizable del suelo urbanizable no programado*

En tanto no sea objeto de programación, se aplicarán íntegramente al suelo urbanizable no programado las disposiciones establecidas en esta Ley para el suelo no urbanizable no sujeto a régimen de protección.

**Capítulo 2***Régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones***Sección 1***Obras, construcciones e instalaciones con cualquiera de los objetos previstos en las letras a) y b) del artículo 53***Artículo 61***Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en la letra a) del número 1 del artículo 53, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

2. La finca o las fincas a que se refiere el número anterior quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

3. Las construcciones, instalaciones y obras relacionadas con la extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, sólo podrán autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

**Artículo 62***Condiciones particulares de las obras, construcciones e instalaciones previstas en la letra a) del número 1 del artículo 53*

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según que el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente, así como, en todos, de licencia urbanística municipal.

La calificación o el informe, que deberán determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, se interesarán de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el Ayuntamiento ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a dar trámite municipal a la solicitud, mediante la remisión de una copia de ésta y de un ejemplar del proyecto técnico a ella acompañado.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos deberán fijar, en todo caso, la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.

- b) La prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia y en la calificación autonómica, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

La cuantía de la garantía no podrá ser superior al 10 por 100 del presupuesto de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si se acordare.

- c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y programa de forestación.

#### Artículo 63

*Condiciones particulares de las obras, construcciones e instalaciones previstas en la letra b) del número 1 del artículo 53*

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

- a) La obtención previa de calificación urbanística, que deberá solicitarse a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter preyo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia, sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

#### Sección 2

*Obras, construcciones e instalaciones con cualquiera de los objetos previstos en las letras c) y f) del número 1 del artículo 53*

#### Artículo 64

*Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones a que se refieren las letras c) y f) del número 1 del artículo 53, así como los usos y las actividades a los que éstas se destinen, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima de cinco Has., en el supuesto de la letra c) del número 1 del artículo 53, y de tres Has., en el supuesto de la letra f).

2. La vinculación legal prevista en el número anterior tendrá las consecuencias establecidas en el párrafo segundo del número 2 del artículo 61.

#### Artículo 65

*Condiciones particulares*

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo anterior y la implantación y el desarro-

llo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A) La obtención de calificación urbanística autonómica que versará sobre la compatibilidad con la planificación territorial regional, y licencia urbanística municipal.

La calificación deberá precisar, además de las características del aprovechamiento urbanístico que otorga y legitima y de las condiciones para su materialización, la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar y realizar los valores naturales de los terrenos y su entorno, que nunca podrá ser inferior al 50 por 100 de la superficie total de dichos terrenos. Deberá interesarse directamente de la Comunidad de Madrid, tramitándose por el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud presentada en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.
- b) Información pública e informe de la Administración General del Estado, de las restantes Consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del o de los Municipios interesados, por plazo común de un mes como mínimo, debiéndose anunciar la apertura de este trámite en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.
- c) Audiencia del interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos.
- d) Resolución motivada de la Comisión de Urbanismo.
- e) Solicitud, en su caso, al interesado por parte de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de evolución de impacto ambiental y territorial.

B) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe máximo del 10 por 100 del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen éstas.

C) La cobertura por licencia en vigor.

Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado, que, cuando no se consigne expresamente, será de diez años. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones de la letra f) del número 1 del artículo 53, el plazo podrá calcularse en función del preciso en cada caso para la amortización de la inversión inicial. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación.

La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como, del estudio del impacto ambiental presentado ante la Comunidad.

El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia, así como de la calificación urbanística presupuesto de la misma, y el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

D) El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior, del titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, conforme al correspondiente plan de restauración. La caducidad de la licen-

cia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

E) La cesión gratuita al Municipio correspondiente de una parte del aprovechamiento urbanístico, en forma de pago de un canon o, cuando así lo acepte la Administración municipal, de entrega de una parte de la superficie de los terrenos.

La cuantía del canon será como mínimo del cinco por ciento y como máximo del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. La de la entrega alternativa no podrá ser inferior a una superficie igual al veinticinco por ciento de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formación de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

### Sección 3

*Obras, construcciones e instalaciones previstas en la letra d) del número 1 del artículo 53*

#### Artículo 66

*Requisitos sustantivos: superficie mínima de los terrenos*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones a que se refiere la letra d) del número 1 del artículo 53, así como los usos y las actividades a los que éstas se destinen, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

2. La vinculación legal prevista en el número anterior tendrá las consecuencias establecidas en el párrafo segundo del número dos del artículo 61.

#### Artículo 67

*Condiciones particulares*

La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo anterior y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

A) La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al siguiente procedimiento:

- a) Incoación por el Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a requerimiento de la Consejería competente por razón de la materia o, en su caso, de la Administración General del Estado o del Municipio correspondiente, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.
- b) Información pública e informe de la Administración General del Estado y de las Consejerías competentes por razón de la materia y del Municipio afectado, a cuya iniciativa no se deba el expediente, por plazo común mínimo de quince días, cuya apertura deberá anunciarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.
- c) Acuerdo resolutorio de la Comisión de Urbanismo de Madrid, que deberá ser motivado.

Este acuerdo deberá producirse y notificarse a la Consejería o la Administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.

B) El propietario de los terrenos y también, y solidariamente con el anterior y si fuere distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realiza-

ción de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

C) La prestación, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y por el beneficiario de la calificación urbanística, cuando éste fuera una persona privada, de garantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga la calificación.

### Sección 4

*Obras, construcciones e instalaciones previstas en la letra e) del número 1 del artículo 53*

#### Artículo 68

*Requisitos sustantivos*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones a que se refiere la letra e) del número 1 del artículo 53, así como los usos y actividades a los que éstas se destinen, sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o fincas correspondientes, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

La superficie mínima será la establecida en la legislación de carreteras estatal o autonómica.

2. La vinculación legal prevista en el número anterior tendrá las consecuencias establecidas en el párrafo segundo del número 2 del artículo 61.

#### Artículo 69

*Condiciones particulares*

1. La realización de las obras, construcciones e instalaciones previstas en el artículo anterior estarán sujetas al procedimiento regulado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

- a) Respecto de las áreas de servicios, la Consejería competente en materia de Carreteras o, en su caso, el órgano competente de la administración estatal, solicitará a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.
- b) Las obras, construcciones y usos considerados como instalaciones complementarias al servicio de la carretera precisarán de un informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.
- c) Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En estos supuestos, el titular de la actividad estará sujeto a la obligación de cesión al municipio en los términos contenidos en la letra E) del artículo 65.

2. La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitará informe al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados, quienes deberán evacuarlo en plazo no superior a quince días.

3. Todas las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere esta Sección están sujetas a la previa obtención de licencia municipal.

## TÍTULO VII

## Gestión Urbanística

## Capítulo I

## Disposiciones Generales

## Artículo 70

*Competencias administrativas para la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico. Intervención de los propietarios de suelo*

1. La ejecución de los Planes territoriales y urbanísticos y de sus previsiones corresponde a las Administraciones General del Estado y de la Comunidad de Madrid y a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia. En todo caso, dichas Administraciones podrán encomendar el ejercicio de sus propias competencias a entidades urbanísticas especiales de Derecho público, incluso de naturaleza consorcial, y el desarrollo de las tareas que no impliquen ejercicio de autoridad a entidades o sociedades de Derecho privado, en los términos previstos en esta Ley.

2. La ejecución de los Planes urbanísticos municipales por los propietarios o demás agentes urbanizadores, cuando proceda conforme a esta Ley, requerirá el cumplimiento por los mismos, en todo caso, de los deberes propios del régimen urbanístico de la correspondiente clase de suelo.

## Artículo 71

*Deberes generales de los propietarios de suelo urbano y urbanizable, cuando les corresponda la ejecución del planeamiento urbanístico*

La ejecución de los Planes urbanísticos, cuando les corresponda a los propietarios, comportará para éstos, en suelo urbano y urbanizable, el cumplimiento de los siguientes deberes:

- Cesión gratuita y para su incorporación al dominio público, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que, por su calificación urbanística, resulten destinados a usos o servicios públicos.
- Cesión gratuita de los terrenos necesarios para situar el exceso de aprovechamiento lucrativo resultante de la diferencia entre el atribuido por el Planeamiento y el susceptible de apropiación por los propietarios o, en los supuestos contemplados por esta Ley, el abono al Municipio de una compensación sustitutoria equivalente al valor urbanístico de tal exceso de aprovechamiento.
- Sufragar íntegramente los costes de urbanización en la correspondiente unidad de ejecución o, en su caso, de la precisa para que la parcela de suelo urbano adquiera la condición de solar, y, cuando proceda, además, ejecutar por sí mismos unas y otras obras.
- Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación.
- Poner a disposición de la Administración actuante terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las necesarias conexiones exteriores con las redes generales del territorio; de conformidad con las determinaciones establecidas en la legislación aplicable, en el planeamiento y en sus normas de desarrollo.
- Solicitar en plazo licencia de edificación y realizar ésta, una vez obtenida aquélla y conforme a la misma.
- Conservar la edificación en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.

## Artículo 72

*Costes de urbanización*

1. En todos los casos de actuación por uno cualquiera de los sistemas previstos legalmente para la ejecución del planeamiento,

así como en los supuestos de transformación singular de un terreno en solar, los propietarios correspondientes o, en su caso, los que asuman la actividad de urbanización de que se trate, deberán sufragar a su cargo los costes de urbanización, que comprenderán los conceptos siguientes:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, alumbrado público y demás servicios exigidos en el planeamiento correspondiente.
- Jardinería y arbolado, así como amueblamiento necesario para su uso y disfrute, en parques, jardines y vías públicas.
- Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.
- El coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe de los gastos de reparcelación o compensación.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y demás servicios, con cargo a las empresas concesionarias de tales servicios y en la parte que, según la reglamentación de éstos, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Tales gastos de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

3. En la fase de redacción o en el trámite de aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación, los propietarios o, en su caso, el urbanizador y la Administración actuante podrán convenir la sustitución de la cantidad que resulte como saldo de la cuenta de liquidación de dichos proyectos por la cesión de terrenos de valor urbanístico equivalente.

## Artículo 73

*Programación y ejecución de actuaciones en suelo urbanizable no programado*

1. A los efectos de la realización de las actuaciones que se consideren oportunas en suelo urbanizable no programado, los Programas de Actuación Urbanística podrán ultimar, por sí mismos, la ordenación de los terrenos correspondientes hasta el nivel preciso para legitimar la ejecución urbanística.

2. Para la formulación y la ejecución de los pertinentes Programas de Actuación Urbanística, la Administración actuante podrá optar únicamente por una de las siguientes alternativas:

- Formulación y ejecución por la propia Administración actuante.
- Formulación y ejecución indirectas por urbanizador adjudicatario del concurso convocado al efecto y al cual podrá reconocerse la condición de beneficiario de la expropiación.

El concurso podrá celebrarse exclusivamente sobre la base de un pliego de condiciones que determine con precisión las características técnicas, económicas y jurídicas de la actuación a ordenar y ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario.

En todo caso, los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ámbito del previsto Programa de Actuación Urbanística tendrán preferencia para la adjudicación del concurso, siempre que

participen en él y realicen una oferta con condiciones equivalentes a la más ventajosa de entre las efectivamente presentadas.

Salvo en el caso de adjudicación en favor de los propietarios de los terrenos conforme al párrafo anterior, en que se procederá por el sistema de compensación, la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por el sistema de expropiación. No obstante la gestión a tenor de éste, la Administración actuante podrá aplicar la liberación de la expropiación, en su caso a petición del urbanizador adjudicatario del concurso, a aquellos terrenos con cuyos propietarios se alcance un convenio que haga innecesaria la expropiación.

3. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior las actuaciones que tengan por objeto la implantación y el desarrollo de usos y actividades productivos de carácter singular y relevante importancia o la urbanización de áreas especialmente dotadas para servir de soporte a las actividades de producción y distribución de bienes y la prestación de servicios. La formulación y la ejecución de los Programas de Actuación Urbanística para estas actuaciones podrán ser adjudicadas directamente a los urbanizadores que las promuevan.

## Capítulo 2

### Convenios Urbanísticos

#### Artículo 74

##### Concepto, principios, objeto y límites

1. La Comunidad de Madrid y los Municipios comprendidos en su territorio podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, con carácter general, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

- a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

Estos convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, podrán definir en todos sus detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley, el estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el convenio les será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

- b) La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

#### Artículo 75

##### Procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de quince días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

- a) Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid previo informe de la Comisión de Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de sus órganos.
- b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo municipio.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo si que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian aquél.

4. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

#### Artículo 76

##### Publicidad de los convenios

1. En la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y en todos los Municipios comprendidos en el territorio de ésta existirá un registro y un archivo administrativos de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicada custodiados.

#### Artículo 77

##### Naturaleza de los convenios

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

## Capítulo 3

*Los Consorcios y las Sociedades Urbanísticas***Artículo 78***Concepto, objeto y régimen jurídico de los Consorcios*

1. Son Consorcios urbanísticos las entidades, dotadas de personalidad y capacidad propias, creadas, mediante acuerdo o convenio de la Comunidad de Madrid y la Administración General del Estado o uno o varios Municipios que también podrán constituir Consorcios entre sí para el desarrollo de la actividad urbanística y para la gestión de obras o servicios públicos.

2. 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.

3. A los consorcios se podrán incorporar particulares y entidades de derecho público o privado, previo acuerdo sobre las bases que hayan de regir su participación en aquéllos y en las obras y los servicios por ellos gestionados.

4. Los consorcios se regirán en primer término por sus estatutos propios, que serán elaborados de común acuerdo por todas las Administraciones miembros y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas, y, en defecto de dichos estatutos, por la legislación reguladora del régimen jurídico básico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, se aplicarán a los consorcios en todo caso las siguientes reglas:

- Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las Administraciones miembros aporten y los adquiridos con recursos propios.
- Tendrán presupuesto propio, en cuyo Capítulo de ingresos deberá incluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que sólo podrá aplicarse a los conceptos que figuren en el Capítulo de gastos.
- Para la adjudicación de contratos de toda clase y la enajenación de bienes utilizarán, salvo que sus estatutos establezcan lo contrario, el procedimiento del concurso, a resolver según los criterios de capacidad técnica y económica y garantías de toda clase del cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, de la urbanización y del destino de las parcelas o solares.
- En desarrollo de su actividad gestora podrán ser beneficiarios de las expropiaciones que deban realizarse, verificando las operaciones técnico-jurídicas que las actuaciones requieran.

**Artículo 79***Sociedades urbanísticas*

1. La Administración de la Comunidad de Madrid, los Municipios y las entidades jurídico-públicas dependientes de una y otros, así como los Consorcios previstos en el artículo anterior, podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas para el estudio, la promoción, el desarrollo, la gestión o la ejecución de cualesquiera de los contenidos de la actividad urbanística que no impliquen ejercicio de autoridad.

2. Las sociedades a que se refiere el número anterior actuarán siempre en régimen de concurrencia plena con las personas privadas, aplicándose la legislación reguladora de la contratación pública para la adjudicación a las mismas de cualquier tarea, cometido, servicio u obra.

Con excepción de lo dispuesto en el párrafo anterior, no se requerirá licitación para la encomienda por las Administraciones públicas y las entidades jurídico-públicas, incluso consorciadas, a que se refiere el número anterior a las sociedades de capital íntegramente público o cometidos que, aun desarrollándose en régimen de Derecho privado, legalmente deban ser cumplidas o gestionadas directamente por dichas Administraciones y entidades.

3. Las personas que desempeñen la dirección de las citadas sociedades deberán ser seleccionadas de conformidad con los principios de mérito y capacidad, garantizando la concurrencia y la publicidad en el sistema de selección.

## Capítulo 4

*Ejecución del planeamiento urbanístico*

## Sección 1

*Disposición general***Artículo 80***Sistemas de actuación para la ejecución del planeamiento y opción entre ellos*

1. La ejecución de las unidades de ejecución se realizará, salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en el capítulo segundo de este Título se defina uno específico, por uno de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Ejecución forzosa.
- Expropiación.

2. La Administración actuante optará por cualquiera de los sistemas de actuación enunciados en el número anterior, determinando el que deba aplicarse para el desarrollo y la ejecución de la actuación urbanística en función de una adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

3. La determinación del sistema de actuación se llevará a cabo junto con la delimitación de la unidad de ejecución, salvo que la hubiera efectuado ya directamente el planeamiento de cuya ejecución se trate o se continuara en el oportuno acuerdo de incorporación del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización.

**Artículo 81***Ejecución sistemática o integral por unidades delimitadas al efecto. Delimitación de éstas*

1. La ejecución de los Planes Urbanísticos deberá realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efecto y mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación de aquéllos. Se exceptúan de la regla anterior únicamente:

- En suelo urbano y urbanizable, la ejecución directa de obras de infraestructura, dotaciones y servicios públicos, tanto de las destinadas a servir indiferenciadamente al conjunto de la población municipal, como las que tengan por destinatario una parte determinada de ésta, siempre que no comprendan o incluyan obras de distinto carácter.
- En suelo urbano idóneo para la edificación con simultánea ultimación de la urbanización, la ejecución de las obras precisas para esta ultimación de la urbanización.

2. Las unidades de ejecución deberán reunir, para su legítima delimitación, los siguientes requisitos:

- En todos los supuestos:
  - Comprender todos los terrenos destinados a usos y servicios públicos y, por ello, de cesión obligatoria, situados dentro del correspondiente área de reparto o, en su caso, la parte de ellos que deba ser asignada a la unidad, en atención a las características de los usos y servicios públicos de que se trate y de las de las restantes unidades de ejecución del mismo área de reparto.
  - Contar con unas dimensiones y características que justifiquen económica y técnicamente la ejecución integral de la ordenación aplicable.
  - Tener capacidad, dadas las características de la ordenación aplicable, para absorber, mediante justa distribución

entre los propietarios afectados, el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan legalmente derecho a éste, con cargo a dichos propietarios, por insuficiencia de su aportación a la gestión para resultar adjudicatarios de la superficie de suelo residencial construido establecida como mínima.

B) En los supuestos de gestión por alguno de los sistemas de actuación de cooperación o compensación, además

- a) Incluir terrenos pertenecientes a una misma área de reparto a efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios de suelo.
- b) Permitir el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, queda prohibida la delimitación de unidades de la que resulte que, sin comprender la parte que les deba ser imputable, quedan fuera de tales unidades, aunque inmediatas a ellas, terrenos con la calificación prevista en la letra A), a) anterior, salvo que quede garantizado suficientemente en otra forma el cumplimiento de los deberes legales urbanísticos referibles a las correspondientes dotaciones públicas.

3. Cuando, tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable, no sea posible la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en el número anterior, la actuación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la delimitación, forzosa o voluntaria y acordada de oficio o a iniciativa de parte interesada, de unidades de ejecución continuas o discontinuas, que posibiliten la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

4. La delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviera en el planeamiento, así como, cuando proceda, la modificación de la ya establecida, incluso por dicho planeamiento, se acordará, de oficio o a petición de parte interesada, por la Administración actuante, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública durante quince días.

## Artículo 82

### *Ejecución asistemática en suelo urbano*

1. En suelo urbano y cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de cesión y, en su caso, de urbanización, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución.

2. En los supuestos previstos en el número anterior, los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las siguientes reglas:

- a) La realización material o, en su caso, el pago de los costes de las obras de urbanización que sean precisas para la efectiva adquisición por los terrenos de la condición de solar deberán quedar suficientemente asegurados.
- b) La cesión de los terrenos que deban servir de soporte a las correspondientes obras de urbanización deberán ser cedidos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, antes de que den comienzo tanto aquellas obras, como las de edificación.
- c) La cesión del aprovechamiento que, objetivamente establecido por el planeamiento, exceda del que sea susceptible de apropiación por el propietario del terreno correspondiente deberá realizarse por éste en forma de indemnización sustitutoria en metálico equivalente al valor urbanístico de dicho exceso, a cuyo efecto deberá practicarse por el Municipio la correspondiente liquidación.

Las cantidades ingresadas por este concepto deberán afectarse por los Municipios a la adquisición de terrenos que, por razón de su calificación urbanística, deban ser destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el

planeamiento urbanístico. A este efecto deberán ingresarse en cuenta de valores independientes.

## Sección 2

### *Sistema de Expropiación*

## Artículo 83

### *Formas de gestión del sistema. Elección entre ellas*

1. El acuerdo o la resolución de la Administración actuante por la que se determine el de expropiación como sistema de actuación, conforme a lo dispuesto en el número 2 del artículo 80 deberá fijar asimismo la forma de gestión de dicho sistema.

2. A los efectos de la gestión del sistema de expropiación, la Administración actuante podrá optar entre:

- a) La gestión indirecta e indiferenciada.
- b) La encomienda de la gestión a una unidad de Derecho público de ella dependiente.
- c) La encomienda de la gestión previa suscripción del convenio de colaboración correspondiente a otra Administración pública territorial o a una entidad de Derecho público dependiente de cualquier otra Administración pública territorial.
- d) La concesión.

La elección entre las precedentes formas de gestión deberá atenderse a los criterios establecidos en el número 2 del artículo 80.

## Artículo 84

### *Gestión por concesión*

1. La concesión de la gestión del sistema de expropiación se otorgará mediante concurso, convocado sobre la base de pliego de condiciones que determine, con precisión y con arreglo al planeamiento legitimador, las características técnicas, jurídicas y económicas de la actuación a ejecutar, así como los compromisos y las obligaciones, sustantivas y temporales, a asumir por el adjudicatario en su condición de urbanizador. El concurso se tramitará y resolverá conforme a la legislación reguladora de la Administración actuante, con las especialidades establecidas en esta Sección.

2. En el concurso previsto en el número anterior podrán participar, agrupados en entidad urbanística de urbanización, constituida o en fase de constitución, los propietarios afectados por la actuación que representen como mínimo el sesenta por ciento de la total superficie de ésta, teniendo derecho preferente a la adjudicación del concurso siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las restantes ofertas presentadas.

Las entidades urbanísticas a que se refiere el párrafo anterior tendrán la condición de entidades urbanísticas colaboradoras. En ellas podrán participar, además de los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de la urbanización o asuman la realización de las obras en calidad de contratistas.

3. El concurso podrá adjudicarse, previo acuerdo entre los correspondientes ofertantes y aceptación de la Administración actuante, conjuntamente a dos o más de ellos incluidos los propietarios a que se refiere el número anterior, siempre que se trate de las ofertas más ventajosas de entre las presentadas.

4. La concesión se formalizará en convenio urbanístico.

5. El concesionario del sistema de expropiación, que tendrá la condición de urbanizador, podrá incorporar a la gestión urbanística, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquiera de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante, y resolución favorable de ésta, de liberación del bien o de los bienes correspondientes a la expropiación. Los pactos entre urbanizador y propietarios de suelo no alterarán las condiciones de la concesión.

## Artículo 85

### *Ejecución de la urbanización*

1. La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como,

el concesionario, deberán ejecutar la urbanización en los plazos previstos en el planeamiento legitimador de aquélla.

2. Inmediatamente después de finalizada la expropiación y sin perjuicio del deber de urbanización, y cuando la Administración actuante no fuera el Municipio, deberá ponerse a disposición de éste, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita conforme al planeamiento en ejecución.

3. La edificación de las parcelas resultantes conforme al planeamiento en ejecución podrá efectuarse antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar.

#### Artículo 86

##### *Procedimiento de liberación*

1. La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta podrá acordar, en cualquier momento y a solicitud de los interesados o, en su caso, del concesionario, la liberación de la expropiación de los terrenos pertenecientes a propietarios que no se hubieran sumado a la ejecución y que por su calificación no estén afectados a un uso o servicio públicos.

2. La solicitud de liberación deberá contener:

- a) Una razonada exposición de los motivos en que se fundamenta y, en particular, la inexistencia de incompatibilidad entre el mantenimiento de las características del bien o bienes inmuebles de que se trate, incluidos los edificios o construcciones existentes, y la ordenación urbanística en ejecución; y
- b) la especificación de los deberes a que, en punto a los costes de urbanización, estén aún afectados los referidos bienes, así como de las condiciones resolutorias de la liberación en caso de su incumplimiento.

3. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación implicará la aceptación de la determinación de los deberes pendientes de cumplimiento y de las condiciones de resolución de la liberación, debiendo procederse a su publicación mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

#### Artículo 87

##### *Parcelación y adjudicación de parcelas resultantes*

1. La Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como, en su caso, el concesionario, deberán formular proyecto de parcelación y adjudicación de las parcelas resultantes con arreglo al planeamiento legitimador de la ejecución.

2. Salvo en el supuesto de urbanizador único, el proyecto a que se refiere el número anterior deberá tener el contenido y la documentación prescritos para los proyectos de reparcelación, cuando menos por lo que se refiere a la definición de los derechos aportados, valoración de las parcelas resultantes, distribución de los gastos de urbanización y, en su caso, adjudicación de derechos o terrenos.

3. La tramitación y la aprobación del proyecto a que se refieren los dos números anteriores se ajustarán a las reglas establecidas para los proyectos de parcelación, en caso de urbanizador único, y para los de reparcelación o compensación, en otro caso. La aprobación producirá todos los efectos legales que son propios de dichos proyectos de parcelación, reparcelación o compensación.

#### Artículo 88

##### *Otras formas de disposición de parcelas resultantes*

Finalizada en vía administrativa la expropiación de todos los terrenos afectados por la actividad de ejecución y aprobado definitivamente el proyecto de parcelación, la Administración actuante o la entidad que tenga asumida la gestión del sistema por encomienda de ésta, así como el concesionario, podrán ceder, permutar o enajenar las parcelas resultantes de la ordenación

en ejecución, siempre que en la correspondiente transmisión quede garantizada la subrogación del adquirente en la posición del transmitente por lo que hace al cumplimiento, en los plazos y condiciones establecidos por el planeamiento, de los deberes urbanísticos aún pendientes y, en concreto, del de urbanización de los terrenos o, en su caso, realización simultánea de las obras de edificación y las de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.

#### Sección 3

##### *Sistema de ejecución forzosa*

#### Artículo 89

##### *Definición y supuestos de aplicación*

1. En el sistema de ejecución forzosa, la Administración, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

2. Sin perjuicio de su determinación directa como sistema de una actuación, el de ejecución forzosa es, además, subsidiario de los de cooperación y compensación, así como, en su caso, del definido por convenio urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos siguientes:

- a) Cuando, requiriendo la ejecución del planeamiento la delimitación de una unidad de ejecución, transcurrieran, por causa imputable exclusivamente a los propietarios o, en su caso, personas privadas responsables de la ejecución, más de dieciocho meses desde la aprobación del Plan o Programa de Actuación Urbanística capaz de legitimar dicha ejecución sin que se hubiera procedido a aquella delimitación.
- b) Cuando, habiendo dado comienzo la ejecución conforme a cualquiera de los sistemas de actuación por cooperación o compensación o, en su caso, convenio, se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema por el que se estuviera actuando, incluidos los referidos a plazos, y la Administración actuante, atendida su capacidad de gestión y las circunstancias del caso, no decidiera la sustitución por el sistema de expropiación.

El procedimiento para la nueva determinación del sistema de actuación se iniciará de oficio por la Administración actuante y, en el segundo de los supuestos anteriores, también por iniciativa de los propietarios afectados que representen al menos el 30 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución correspondiente. El objeto de este procedimiento comprenderá, en su caso, la declaración del incumplimiento de los deberes determinante del cambio de sistema.

3. El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa deberá otorgar a los propietarios de terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución el derecho a adherirse, durante el plazo de un mes, a la ejecución.

Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

#### Artículo 90

##### *Efectos de la determinación del sistema*

La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará a la Administración actuante para:

- a) Proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Localizar los terrenos precisos para la cesión del porcentaje del aprovechamiento urbanístico excedente del susceptible de apropiación y proceder a la inmediata y definitiva ocupación de los mismos para la promoción y construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

- c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que fueren precisos, así como el o los proyectos de urbanización pertinentes.
- d) Formular y, en su caso, ejecutar el o los proyectos de parcelación precisos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento en ejecución, incluyendo los gastos de la gestión del propio sistema, que en ningún caso podrán ser superiores a un diez por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación de dicho sistema.

#### Artículo 91

##### *Proyecto de reparcelación: contenido adicional*

El contenido, la documentación y la tramitación del proyecto de reparcelación serán, en el sistema de ejecución forzosa, los prescritos para tal tipo de proyecto en el sistema de cooperación, pudiendo determinar además:

- a) El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento y gestión del sistema.
- b) El suelo necesario para sufragar los costos previstos en el proyecto de urbanización y los demás costos asimilados a los de urbanización a que se refiere el artículo 72 de la presente Ley.
- c) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de valoraciones o a posibles desvíos entre los costos reales y las previsiones de costos de planeamiento, gestión y, en su caso, obras de urbanización. Este suelo no podrá, en ningún caso, exceder del correspondiente al necesario para materializar el 15 por 100 del aprovechamiento urbanístico total realizable en la unidad de ejecución.

#### Artículo 92

##### *Entidad urbanística colaboradora: Comisión Gestora*

1. En el sistema de ejecución forzosa, la gestión de la ejecución urbanística corresponde a una Comisión Gestora, con facultades y naturaleza jurídica idénticas a las de la Junta de Compensación en el sistema de compensación, salvo las reservadas expresamente en este Capítulo a la Administración actuante.

2. La Comisión Gestora se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y de la Administración actuante, todos los cuales tendrán la condición de miembros de aquélla.

Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieran adherido en plazo a la gestión del sistema. Los representantes de la Administración actuante serán designados y revocados libremente por ésta. En todo caso, el Presidente, que será elegido por todos los miembros, deberá pertenecer al grupo representativo de la Administración actuante. Asumirá las funciones de Secretario un funcionario de esta última.

#### Artículo 93

##### *Ocupación de terrenos*

1. Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, la Administración actuante, a propuesta de la Comisión Gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos como titular fiduciario de ellos.

Igualmente desde la referida aprobación definitiva podrá procederse a la inscripción registral, a favor de la Administración actuante, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación de éste efectuada por el proyecto de reparcelación.

2. La Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación.

#### Artículo 94

##### *Ejecución de las obras de urbanización*

1. La Comisión Gestora, en cualquier momento posterior a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y hasta

la ultimación total de la ejecución de la urbanización, podrá enajenar, conforme a la legislación de régimen local, todos o parte de los terrenos a que se refiere la letra a) del artículo 91 de la presente Ley, con la finalidad prevista en este artículo.

2. La Comisión Gestora acordará la modalidad a adoptar para la realización de las obras y su financiación.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la ejecución material de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras, siendo posible convenir el pago del precio mediante:

- a) El importe de la enajenación en pública subasta del suelo a que se refiere la letra b) del artículo 91.
- b) La adjudicación a la empresa contratante de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretas parcelas resultantes de la urbanización. Esta adjudicación, mediante convenio, requerirá acuerdo previo de la mayoría de los miembros de la Comisión Gestora.

En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora deberá verificarse mediante concurso público, realizado conforme a la legislación de régimen local, sin que su adjudicación y el subsiguiente contrato puedan nunca comportar la adquisición por la empresa urbanizadora de la condición de miembro de la Comisión Gestora.

#### Artículo 95

##### *Liquidación de la actuación*

1. Concluidas las obras y recibida definitivamente la urbanización, los terrenos, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad que no hubiesen sido adjudicados a los propietarios adheridos a la gestión, se pondrán a disposición del resto de los propietarios iniciales en la proporción que corresponda a sus respectivos bienes originarios, habida cuenta de los gastos habidos efectivamente en la gestión y ejecución.

2. Los recursos interpuestos por los interesados contra los acuerdos de la Comisión Gestora o de la propia Administración actuante que consideren lesivos del valor económico de sus derechos, deberán ser informados en todo caso por aquella Comisión Gestora, la cual podrá recomendar y obtener, en su caso que la compensación que se reconozca en caso de estimación del recurso sea satisfecha en metálico.

3. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previsto y reales de planeamiento, gestión y urbanización, la Comisión Gestora podrá enajenar, en pública subasta, todo o parte de suelo a que se refiere la letra c) del artículo 91. De restar aún suelo en la disposición de la Comisión Gestora, ésta deberá proceder, bien en la forma dispuesta en el número 1, bien a la enajenación en pública subasta y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a la misma.

#### Artículo 96

##### *Facultades de la Administración actuante*

La Administración actuante contará, respecto de la Comisión Gestora, con las mismas facultades que le están legalmente atribuidas respecto de las Juntas de Compensación en el sistema de actuación correspondiente, las expresamente previstas en los artículos anteriores y, además, las siguientes:

- a) Aprobar el proyecto de reparcelación.
- b) Resolver los recursos ordinarios que se deduzcan contra los acuerdos de la Comisión Gestora.
- c) Inspeccionar, en cualquier momento, el funcionamiento y la actividad de la Comisión Gestora, tanto de oficio como en virtud de reclamación fundada de cualquiera de los propietarios adheridos a la gestión.
- d) Aprobar la cuenta de liquidación final.

## Capítulo 5

*Programas de Rehabilitación Concertada  
en Areas Urbanas***Artículo 97***Concepto*

En el contexto de la gestión urbanística y de estrategias de revitalización social y económica de los correspondientes ámbitos y en los términos que se precisen reglamentariamente, podrán establecerse y ejecutarse Programas de Rehabilitación Concertada en los que se integren y coordinen las acciones públicas urbanísticas y de vivienda, así como las demás sectoriales pertinentes, dirigidos a:

- a) Conjuntos o zonas de interés histórico con graves deficiencias urbanas y ambientales, significativo deterioro o decadencia funcional de la edificación o las infraestructuras, dotaciones o espacios libres que las sirvan.
- b) Areas urbanas que, con entera independencia de los valores arquitectónicos o urbanísticos que en ellas concurren, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad.

Cuando el planeamiento urbanístico vigente no contenga las previsiones necesarias, los Programas de Rehabilitación Concertada exigirán la formulación y aprobación de un Plan Especial por el Ayuntamiento correspondiente. En todo caso requerirán un Estudio de Rehabilitación Integrada, aprobado en la forma que reglamentariamente se determine, que complemente y especifique la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente a la programación temporal de las actuaciones públicas y el fomento y la colaboración de la iniciativa privada.

**Artículo 98***Gestión*

1. Los Programas de Rehabilitación Concertada se formalizarán mediante convenio interadministrativo, a iniciativa, indistintamente, de la Administración de la Comunidad Autónoma o de los Municipios. La Administración General del Estado podrá también ser parte en dichos convenios. Estos últimos deberán contener o, en su caso, prever la elaboración del programa de actuación a seguir para la ejecución de las operaciones de rehabilitación y podrán constituir, para la completa gestión de éstas, consorcios, los cuales tendrán la consideración de Administración actuante y podrán utilizar cualquiera de las formas de gestión previstas en esta Ley.

En todo caso, la gestión de los Programas de Rehabilitación deberá fomentar la participación y la colaboración de la iniciativa privada en cualquiera de las formas admisibles legalmente.

2. La participación de las Administraciones públicas en los Programas de Rehabilitación Concertada y, en su caso, en los consorcios constituidos para su gestión, podrá consistir en contribuciones en terrenos o edificios o en la aportación de servicios técnicos y de gestión.

A tal efecto la Comunidad de Madrid asignará anualmente, al menos, el 1 por 100 de su presupuesto a inversiones en operaciones de rehabilitación de áreas urbanas degradadas.

3. La sujeción de terrenos o edificios a un Programa de Rehabilitación concertada, podrá comportar los siguientes efectos si así se acordara en el Plan Especial que se formule para su ejecución:

- a) La declaración de la urgencia de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa.
- b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en el Capítulo 1 del Título IX de esta Ley.

## TÍTULO VIII

**Expropiación forzosa**

## Capítulo 1

*Expropiación forzosa por razón de urbanismo***Artículo 99***Supuestos expropiatorios*

1. Sin perjuicio de su juego como consecuencia de la determinación del sistema de expropiación para la ejecución del planeamiento y en el seno del sistema de compensación con relación a los propietarios que no se adhieran a éste, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en los siguientes supuestos, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

- a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.
- b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.
- c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración estuviera motivada por:
  1. La realización de actos de parcelación, uso de suelo o edificación legalmente merecedores de la calificación de infracción urbanística grave.
  2. La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación o aprobación del planeamiento o la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla hubiera quedado dividida.
  3. La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.
- f) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.
- g) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico, artístico o medioambiental de terrenos o edificios, que los haga merecedores de su preservación o especial protección.
- h) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de ejecución o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y c) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra f) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares, de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

**Artículo 100***Procedimiento de urgencia en la ocupación: requisitos*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por la legislación urbanística.

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

3. El acta de ocupación y el acta de pago del importe del justiprecio fijado por la Administración en la aprobación definitiva del proyecto, o, en su caso, el resguardo del correspondiente depósito, serán título bastante para la inscripción de los bienes objeto de la expropiación en el Registro de la Propiedad, a favor del expropiante o del beneficiario de la expropiación.

#### Artículo 101

##### *Avenencia: Bonificaciones*

1. Durante la tramitación del expediente expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel expediente podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación urbanística y la reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 por 100.

3. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes, con sujeción a lo prescrito al respecto por la legislación urbanística.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2.

#### Capítulo 2

##### *Jurado Territorial de Expropiación Forzosa*

#### Artículo 102

##### *Jurado Territorial de Expropiación Forzosa. Carácter, función y composición*

1. El Jurado de Expropiación Forzosa es el órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial. Está adscrito a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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 actúa con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad de Madrid o uno de los Municipios situados en el territorio de ésta. En materia de responsabilidad patrimonial opera como superior órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, así como, si así lo solicitan, de los Municipios.

3. El Jurado de Expropiación Forzosa se compone de los siguientes miembros, designados por el Consejo de Gobierno:

- a) Presidente: un Magistrado de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, elegido por dicho Tribunal.
- b) Vocales:
  - Un Letrado de la Comunidad de Madrid designado por el Consejo de Gobierno.
  - Cuatro técnicos facultativos superiores al servicio de la Comunidad de Madrid, dependiendo de la naturaleza del bien objeto de la expropiación.
  - Dos técnicos facultativos elegidos por la Federación Madrileña de Municipios.

- Dos profesionales libres colegiados en representación de los Colegios Oficiales de Arquitectos o Ingenieros Superiores, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

- Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante de la Corporación local de que se trate.

c) Secretario: actuará como Secretario del Jurado un funcionario de la Comunidad de Madrid y perteneciente al Cuerpo de Técnicos Superiores-Rama Jurídica.

4. Podrán actuar de Ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo o dictamen e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Comunidad de Madrid o de los Ayuntamientos.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o por secciones.

6. Reglamentariamente se determinará y concretará la organización y el funcionamiento del Jurado.

#### Artículo 103

##### *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 del Estado y, en su caso, en esta Ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, responsable, como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los de fijación del justo precio en las expropiaciones pondrán fin a la vía administrativa sin necesidad de ulterior recurso administrativo.

#### TITULO IX

##### **Intervención pública en el mercado inmobiliario y en la vivienda**

#### Capítulo 1

##### *Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones*

#### Artículo 104

##### *Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto. Administraciones titulares de éstos*

1. Estarán sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y, en su caso, del derecho de retracto por la Administración de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, que se realicen en el ámbito de las Zonas de Interés Regional de Actuación Diferida, conforme a lo previsto en el artículo 31.2 de esta Ley.

2. Los Municipios comprendidos en el territorio de la Comunidad de Madrid podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas al ejercicio, en su favor, del derecho de tanteo y, en su caso, de retracto. Dichas zonas únicamente podrán comprender:

- a) Terrenos que tengan la condición de suelo urbanizable no programado.
- b) Terrenos destinados por el planeamiento urbanístico en vigor, en virtud de su calificación urbanística, para la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública.
- c) Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico a actuaciones de rehabilitación.

Estos derechos tendrán una vigencia máxima de seis años a contar desde la aprobación de la correspondiente zona. Su ejercicio se regirá por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general del Estado de pertinente aplicación.

**Artículo 105**

*Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto; relación con las funciones públicas notarial y registral hipotecaria y mercantil*

1. En la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en los Municipios que hubieran delimitado zonas conforme a lo previsto en el número 2 del artículo anterior y que así lo acuerden, funcionará un Registro, organizado por zonas, de las transmisiones onerosas de que sean objeto los bienes sujetos en dichas zonas a los derechos de tanteo y retracto a que se refiere este Capítulo.

Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento del Registro a que se refiere el párrafo anterior.

2. El Registro establecido en la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo actuará también como Registro municipal respecto de los términos de todos los Municipios que no tengan constituido Registro propio. A los efectos de la gestión urbanística municipal, el contenido correspondiente del primero estará a la disposición de los segundos en la forma que se determine reglamentariamente.

Sin renunciar a su competencia propia, los Municipios que acuerden el establecimiento del pertinente Registro podrán encomendar su gestión, mediante convenio con la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al existente en ésta.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, las notificaciones a los Municipios en tanto que titulares de los derechos de tanteo y retracto deberán practicarse en el Registro de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. El Registro administrativo de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar todo su contenido y sus actualizaciones periódicas, en la forma que reglamentariamente se determine, al Colegio Oficial de Notarios y a los Registros de la Propiedad existentes en el territorio de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 106**

*Notificación al Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión*

1. Los propietarios de terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

En el supuesto de ventas forzosas mediante subasta pública, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el "Boletín Oficial" que proceda producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

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 80 por 100 por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este Capítulo.

**Artículo 107**

*Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto; resolución de la transmisión por incumplimiento*

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 hubiera 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 conviniere. 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 108**

*Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta*

Cuando la transmisión que hubiera motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin edificaciones por una edificación nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquélla quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

**Artículo 109**

*Destino de los bienes adquiridos*

La Comunidad de Madrid vendrá obligada a destinar los inmuebles adquiridos en ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto al cumplimiento de los objetivos perseguidos con la delimitación de la Zona de Interés Regional en la que sean de aplicación dichos derechos.

El apartamiento manifiesto del expresado destino dará derecho al transmitente a instar la resolución de las transmisiones realizadas en favor de la Administración.

**Capítulo 2**

*Suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública*

**Artículo 110**

*Prescripciones vinculantes para el planeamiento municipal*

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento deberán establecer las determinaciones precisas para asegurar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar su precio, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles, en función del poder adquisitivo de la población, para un período de ocho años, dando prioridad a la satisfacción de las necesidades de los sectores de rentas más bajas. Como mínimo la calificación para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública supondrá el 50 por 100 de la superficie del suelo urbanizable destinado al uso residencial, debiendo modularse el régimen concreto de protección aplicable en función de las necesidades estimadas en el Municipio correspondiente.

2. El establecimiento de las determinaciones a que se refiere el número anterior será facultativo para los Planes Generales y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los Municipios, cuya capacidad residencial total, existente y prevista, calculada esta última, en su caso, conforme a las estimaciones finales de dichos instrumentos, sea inferior a 25.000 habitantes, salvo que el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid disponga su obligatoriedad en todos o algunos de estos Municipios, por aconsejarlo así el desarrollo urbanístico en la región. El Decreto correspondiente se aprobará a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y previa audiencia por plazo de quince días de los Municipios interesados.

**Artículo 111**

*Relaciones de equivalencia en términos de aprovechamiento urbanístico*

Para la efectividad de lo dispuesto en el artículo anterior, los Planes Generales de Ordenación Urbana y, en su caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecerán, de forma cohe-

rente con los criterios fijados para la valoración catastral y en términos de aprovechamiento urbanístico, las relaciones de equivalencia que deban aplicarse en toda transformación del uso de vivienda sujeta a cualquiera de los regímenes de protección pública contemplados por esta Ley en uso de vivienda libre durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección, sea para un sector o área completos, sea para una parcela o solar. Cuando estas transformaciones puedan dar lugar a excesos de aprovechamiento, será preceptiva, además, la previsión de los mecanismos precisos de compensación de estos excesos, que serán, en todo caso, de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante.

### Capítulo 3

#### *Los patrimonios públicos de suelo*

##### **Artículo 112**

###### *Tipos, finalidades y formas de gestión de los patrimonios públicos de suelo*

1. La Comunidad de Madrid deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo.

Los Municipios del territorio de la Comunidad que cuenten con planeamiento general deberán asimismo constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios de suelo.

2. El patrimonio público de suelo de la Comunidad de Madrid tendrá por finalidad prevenir, encauzar y desarrollar técnica y económicamente la ordenación del territorio y el crecimiento y la transformación urbanas, así como la regulación del mercado inmobiliario. Los bienes que lo integren y los recursos económicos de ellos obtenidos quedarán afectados a la gestión urbanística para la preparación, cesión o enajenación de suelo edificable o para la constitución de reservas de terrenos con vistas a su utilización o puesta en el mercado cuando así proceda.

3. Los patrimonios municipales de suelo se rigen por la legislación urbanística general, siéndoles de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en el artículo 113 de ésta, la cual regirá para los mismos, en el resto, en todo cuanto no esté previsto por aquella legislación. Los Municipios podrán gestionarlos en las formas admitidas por la legislación de régimen local.

4. La Comunidad de Madrid podrá constituir una entidad de Derecho público con personalidad propia para la gestión de su patrimonio de suelo.

5. La Comunidad de Madrid y los Municipios que cuenten con patrimonio de suelo propio podrán convenir la gestión en común de sus respectivos patrimonios.

Los Municipios que no estén obligados legalmente a constituir patrimonio de suelo podrán participar en la gestión del patrimonio regional de suelo en la forma que al efecto se determine mediante convenio.

##### **Artículo 113**

###### *Naturaleza y constitución del patrimonio regional de suelo*

1. El patrimonio regional de suelo tendrá carácter de patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en él se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales.

2. El patrimonio regional de suelo estará constituido por los siguientes bienes:

- Los bienes inmuebles no afectados al uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento mediante el sistema de expropiación.
- Los bienes inmuebles adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- Los terrenos adquiridos mediante expropiación o cualquier otro procedimiento, con la finalidad de constituir reservas públicas de suelo, cualquiera que sea la clasificación de éste.
- Los terrenos adquiridos en operaciones de venta forzosa con idéntica finalidad.

- Los terrenos libremente adquiridos en operaciones de compraventa acordadas específicamente con la finalidad de integrarlos en dicho patrimonio.

- Los obtenidos mediante permuta con otros bienes incluidos en el patrimonio, siempre que los primeros no estén destinados o deban quedar afectados al uso o servicio públicos.

3. Tendrán la consideración de fondos adscritos al patrimonio público de suelo los siguientes recursos económicos:

- Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- Los intereses y beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público se efectúe en forma de bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de nuevos bienes para su integración en el patrimonio o el mantenimiento y gestión de los ya existentes.
- Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.

##### **Artículo 114**

###### *Funcionamiento del patrimonio regional de suelo*

1. El volumen en bienes y recursos del patrimonio regional de suelo se atemperará en todo momento a las necesidades de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, las previsiones sobre evolución del mercado inmobiliario, el comportamiento de la demanda de suelo y la eficacia de la gestión del propio patrimonio, atendidas desde luego la primacía de la finalidad institucional de éste y las exigencias de equilibrio financiero para su mantenimiento y acrecentamiento. En todo caso, la Administración de la Comunidad de Madrid deberá consignar anualmente en su presupuesto una cantidad no inferior al 2 por 100 del importe total de Capítulo de ingresos con destino al mismo.

2. Las cesiones o enajenaciones de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio regional de suelo se efectuarán siempre por concurso público y en las condiciones que garanticen la máxima transparencia y publicidad, expresando separadamente en el precio de transmisión la parte computable como coste y la que tuviere la consideración de ayuda o de subvención a fondo perdido.

## TÍTULO X

### **Medidas para el incremento de la eficacia de la actividad urbanística**

##### **Artículo 115**

###### *Juego del silencio administrativo positivo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general*

1. Los Planes Generales de Ordenación y las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento quedarán aprobados definitivamente, en virtud del silencio administrativo positivo, por el solo transcurso de cuatro meses desde el ingreso del expediente completo, comprensivo del Proyecto de Plan, Normas y las actuaciones practicadas en los correspondientes procedimientos instruidos para su aprobación, en la Consejería de la Comunidad competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin que hubiera sido notificado al Municipio interesado acuerdo alguno expreso.

2. El cómputo del plazo previsto en el número anterior solamente podrá ser interrumpido por una sola vez mediante requerimiento de subsanación de insuficiencias o deficiencias del expediente remitido. Mientras no se proceda a la subsanación requerida no se reanudará el transcurso del plazo legal, sin que el plazo para la subsanación sea inferior a un mes.

**Artículo 116**

*Juego del silencio administrativo en la emisión de informes recabados en la instrucción de procedimientos regulados en esta Ley*

Se entenderán evacuados en sentido positivo a los efectos de la continuación y resolución del procedimiento pertinente:

- a) Los informes previstos en los artículos 62 y 69 por el mero transcurso del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de ingreso de la correspondiente petición municipal en el Registro de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- b) Los informes sectoriales que deban evacuar en los procedimientos regulados en esta Ley cualesquiera órganos de la Administración de la Comunidad y, en particular, los competentes en materia de agricultura, economía, industria, carreteras, transporte, patrimonio arquitectónico y arqueológico, medio ambiente, salud, integración social, educación y deportes por el mero transcurso de dos meses, contados desde el ingreso de la correspondiente solicitud en la respectiva Consejería salvo que tengan carácter preceptivo y determinante en la legislación específica aplicable, en cuyo caso su tramitación podrá interrumpir el plazo para la aplicación del silencio administrativo si se declarase expresamente.

**Artículo 117**

*Juego del silencio administrativo en los procedimientos de calificación urbanística en suelo no urbanizable*

1. Las calificaciones autonómicas previstas en los artículos 62, 63, 65 y 67 y preceptivas para la realización de actos en suelo no urbanizable, se entenderán otorgadas si no se hubiere notificado resolución expresa en el plazo de tres meses, contados desde la entrada del expediente correspondiente en el Registro de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Cuando por razón del objeto de la solicitud determinante del procedimiento de calificación urbanística fueran preceptivas, de conformidad con la legislación medioambiental, la evaluación y declaración del impacto ambiental, el requerimiento de éstas por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo suspenderá la instrucción del procedimiento y, por tanto, interrumpirá el cómputo del plazo máximo para resolver sobre la calificación; suspensión e interrupción, que deberán notificarse al interesado. No obstante, transcurridos tres meses desde el ingreso del aludido requerimiento, acompañado de los antecedentes correspondientes, en el Registro del órgano ambiental sin que éste hubiera efectuado y comunicado la pertinente declaración a la competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se entenderá que dicha declaración es desfavorable.

En este supuesto la calificación urbanística se entenderá denegada por el transcurso del plazo referido en el párrafo anterior.

3. Cuando de conformidad con lo establecido en el artículo 54 se solicite calificación urbanística en suelo no urbanizable sujeto a protección, se entenderá denegada si no se hubiere notificado resolución expresa en el plazo de tres meses, contados desde la entrada del expediente correspondiente en el Registro de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Artículo 118**

*Juego del silencio administrativo respecto de las solicitudes de licencias municipales urbanísticas*

1. Las licencias urbanísticas para la realización de los actos de segregación y construcción e implantación de instalaciones y desarrollo de usos en suelo no urbanizable podrán entenderse otorgadas una vez transcurridos dos meses desde el día siguiente al de ingreso, en debida y completa forma, en el Registro municipal de la correspondiente solicitud.

Cuando, conforme a esta Ley, el otorgamiento de las licen-

cias a que se refiere el párrafo anterior precise, con carácter previo, la emisión de un informe o el establecimiento de la pertinente calificación por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el requerimiento municipal del uno y de la otra suspenderá el procedimiento relativo a la licencia por el plazo máximo en que deba pronunciarse la Consejería conforme a los dos artículos anteriores. La suspensión deberá ser notificada al interesado.

2. Podrán entenderse otorgadas desde que transcurrieran tres meses desde el día siguiente al de ingreso de la solicitud, en debida y completa forma, en el Registro del correspondiente Municipio sin que al interesado se le hubiera notificado resolución expresa alguna, las licencias para la realización de actos de construcción, edificación e instalación de nueva planta de cualquier clase o de ampliación de las ya existentes; modificación o reforma que afecten a los elementos estructurales de las construcciones o los edificios.

Las solicitudes referidas a actos de edificación o uso del suelo no comprendidos en el párrafo anterior podrán entenderse estimadas en el plazo de dos meses.

Sólo podrán entenderse otorgadas las licencias de obras en bienes inmuebles declarados bienes de interés cultural catalogados urbanísticamente si media resolución expresa.

3. Cuando las solicitudes a que se refieren los dos números anteriores tengan por objeto la realización de construcciones, edificios o instalaciones de toda clase, así como la implantación y el desarrollo de usos en bienes públicos patrimoniales, comunales o de dominio público, el incumplimiento por la Administración de la obligación legal de resolver y notificar su resolución en los correspondientes plazos máximos dará lugar siempre a una presunción desestimatoria.

4. El transcurso de los plazos máximos expresamente fijados en los números anteriores podrá interrumpirse, por una sola vez en cada procedimiento, mediante requerimiento de subsanación de deficiencias. El requerimiento deberá precisar éstas; indicar el plazo otorgado para su subsanación, que deberá ser adecuado a la entidad y complejidad del objeto de ésta, no pudiendo ser inferior a un mes; y contener la advertencia de declaración de caducidad del procedimiento en caso de no cumplirse en debida y suficiente forma.

5. En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

**DISPOSICIONES ADICIONALES****Primera**

1. Los Ayuntamientos y la Administración de la Comunidad de Madrid podrán someter a derechos de tanteo y retracto la primera y sucesivas transmisiones por compraventa voluntaria o forzosa mediante subasta pública, de las viviendas, con sus anejos, sujetas a algún régimen de protección pública determinante del disfrute de ayudas públicas para la construcción o rehabilitación durante el plazo de inclusión en el régimen de protección.

2. La efectividad de la habilitación prevista en el número anterior queda condicionada a la regulación, por Decreto acordado en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, del alcance, las condiciones y el procedimiento para el ejercicio por ésta de los derechos de tanteo y retracto, que en todo caso deberá respetar lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título IX de esta Ley.

3. Los derechos de tanteo y retracto deberán ejercerse por las Administraciones titulares en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a aquel en que tenga lugar, conforme a esta Ley, la notificación a aquéllas del propósito de enajenar o de la transmisión efectuada.

**Segunda**

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá regular el sometimiento de los proyectos de obras, construcciones y edificaciones que tengan una relevante significación, a la obtención de una declaración positiva de su impacto territorial, que será regulado mediante Ley de la Asamblea de Madrid, y

de Impacto Ambiental, de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, como requisito previo al otorgamiento de las autorizaciones y calificaciones autonómicas y municipales de todo orden a que estén legalmente sometidos.

**Tercera**

Los propietarios de bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico sujete a un régimen de protección exigente de su preservación, tendrán, además del deber de conservación, el de rehabilitación. Este último debe regir incluso cuando en dichos bienes inmuebles llegaran a concurrir las causas legales, que, con carácter general, autoricen la declaración de ruina, excluyendo ésta y, consecuentemente, la demolición y sustitución del inmueble existente, y comprende en su contenido la realización de cuantas obras sean precisas para el pleno restablecimiento de las condiciones indispensables para la dedicación del bien al uso al que esté destinado, con entera independencia de su coste.

La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán disponer cuantos medios estén a su alcance para facilitar a los propietarios el cumplimiento del deber de rehabilitación. Reglamentariamente se establecerán los mecanismos, procedimientos y medidas a tal fin.

**Cuarta**

Los Presupuestos anuales de la Comunidad de Madrid contendrán las previsiones de gastos necesarios para el desarrollo y la ejecución de las actuaciones reguladas en esta Ley en materia de intervención en el mercado inmobiliario y en la vivienda, de conformidad con los criterios, objetivos y estrategias definidos al efecto.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera**

Los procedimientos relativos a la autorización, en suelo no urbanizable, de obras, construcciones e instalaciones, así como los correspondientes usos y actividades, que estuvieran aún en tramitación al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley continuarán tramitándose y se resolverán conforme a la legislación vigente al tiempo de la publicación de esta Ley.

**Segunda**

La distinción de las determinaciones de planeamiento general a que se refiere el apartado 1 del artículo 45 de esta Ley sólo será de aplicación a los correspondientes procedimientos cuando el Plan objeto de modificación haya sido formulado y aprobado ya conforme a esta Ley o, en otro caso, una vez que haya sido acomodado a la misma.

**Tercera**

La Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos podrán ejercer, concurrentemente y durante los cuatro años siguientes al día de entrada en vigor de esta Ley, los derechos de tanteo y retracto regulados en el Capítulo I del Título IX de esta Ley en todo el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico y destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o incluido por el mismo planeamiento en Áreas de Rehabilitación Integrada o Concertada.

**DISPOSICION DEROGATORIA**

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

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

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera**

Dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, el Consejo de Gobierno deberá, mediante Decreto adoptado a pro-

puesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Aprobar cuantas disposiciones y medidas organizativas sean necesarias para adecuar la estructura administrativa y los medios personales y técnicos de la Administración a las tareas derivadas de esta Ley.
- b) Establecer unos nuevos módulos de reservas para todo tipo de dotaciones y equipamientos urbanísticos, que racionalice y actualice los actualmente establecidos por el Reglamento de Planeamiento, aprobados por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Estado.
- c) Fijar los precios máximos de renta en alquiler y de venta en las primeras y las sucesivas transmisiones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como determinar el procedimiento y las condiciones para la descalificación voluntaria de dichas viviendas. Anualmente, a contar desde la fecha de publicación del correspondiente Decreto, podrá procederse a la actualización de los referidos precios, de conformidad con la evolución del índice de precios al consumo.
- d) Determinar las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad que deberán cumplir los inmuebles.
- e) Fijar la documentación de los proyectos que deberán acompañarse a las solicitudes de obras, construcciones, instalaciones o actuaciones en suelo no urbanizable, así como los informes preceptivos que sean determinantes para la resolución de los procedimientos para cada supuesto establecido en esta Ley.

**Segunda**

Dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley el Consejo de Gobierno deberá publicar los reglamentos de organización y funcionamiento de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial y del Consejo de Política Territorial, regulados en el Título II de la presente Ley.

**Tercera**

Se autoriza al Consejo de Gobierno para, mediante Decreto acordado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

- a) Regular el contenido sustantivo y documental, así como los procedimientos de elaboración y aprobación, de los Programas de Coordinación de la Acción Territorial y de los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural, regulados en el Título III de la presente Ley.
- b) Regular las determinaciones del planeamiento general cuya modificación, en todo caso, debe corresponder al nivel de dicha figura de planeamiento, así como la tramitación que proceda para éstas y para las modificaciones cuya naturaleza corresponda al nivel de planeamiento de desarrollo.
- c) Dictar cuantas disposiciones de carácter general sean necesarias para el desarrollo, la ejecución o la aplicación de la presente Ley y, en su caso, para la adecuación al procedimiento administrativo común de cualesquiera procedimientos administrativos que estuvieran establecidos por normas autonómicas de rango legal.

**Cuarta**

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley y mediante Decreto Legislativo acordado a propuesta del Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, apruebe un Texto Refundido comprensivo, además de las disposiciones de la presente Ley, de las que, contenidas en los demás textos legales autonómicos, continúen vigentes tras su entrada en vigor.

2. La delegación legislativa a que se refiere el párrafo anterior comprende, además, de la refundición, la regularización, aclaración y armonización de las disposiciones legales mencionadas, tanto entre sí, como con respecto a la legislación medioambiental y la legislación estatal plena o básica que incida en ellas.

3. El Texto Refundido aprobado por el Consejo de Gobierno sólo podrá entrar en vigor a partir de los treinta días siguientes a su completa publicación oficial. Inmediatamente después de aprobado el Consejo de Gobierno deberá remitirlo a la Asamblea de Madrid para la comprobación por la Comisión competente por razón de la materia del respeto de los límites de la delegación legislativa.

#### Quinta

La Comunidad de Madrid, en el ámbito de sus competencias, aprobará las normas necesarias con el objeto de delimitar, en las distintas clases de suelo, la parte de los gastos de instalaciones de las redes de servicios que tengan el carácter de reintegrables con cargo a las empresas concesionarias de tales servicios, a los que alude el apartado 2 del artículo 72 de la presente Ley.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda la guarden y la hagan guardar.

Madrid, a 28 de marzo de 1995.

El Presidente,  
JOAQUIN LEGUINA  
(G.-983)